

40 15952

מחוז המרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
18 01. 2006
פרק ב ל
שינוי לתכנית מס' שד/1000
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי דרום השרון
תכנית מפורטת מס' שד/19/19 כפר מל"ל
שינוי לתכנית מס' שד/1000

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום 19.12.05 (205)
מתכנן המחנה
7.3.06 תאריך

פרק 1

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' שד/19/19 כפר מל"ל
שינוי לתכנית מס' שד/1000

חלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.

מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך חדשה ולדרך משולבת / זכות מעבר.
- ב. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים עבור 4 יח"ד.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 19/19/30
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 19.12.05
יו"ר הוועדה המחוזית

1.2 מקום: כפר מל"ל, נפה: פתח-תקוה, מחוז מרכז
גוש: 6451, חלקה 29, רח' הלימון, כפר מל"ל.

1.3 שטח התכנית: 5442 מ"ר.
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

בעלי עניין:

1.4 בעלי הקרקע: קופמן עציון, קופמן אהוד, כהן יובל, כהן אלדד, כהן גונן, לוי עופרית.

- יוזם התוכנית: קופמן עציון, ת.ז 053586988, רח' ברזני 5 תל-אביב, טל': 03-6429013.
קופמן אהוד, ת.ז 057348013, רח' תרצה 26 תל-אביב, טל': 03-5747607.
כהן יובל, ת.ז 057794307, רח' עציון 25 רעננה, טל': 054-5225588.
כהן אלדד, ת.ז 059019455, רח' ספיר 4 תל-אביב, טל': 03-5288606.
כהן גונן, ת.ז 057209678, שדרות בן-ציון 24 תל-אביב, טל': 03-6042507.
לוי עופרית, ת.ז 025294844, רח' ים כנרת 20 לפיד, טל': 08-9762069.

עורך התוכנית: שלומית יצחקיאן – אדריכלית מס' רשיון: 086088
רח' יהודית 2 רמת-גן, טל': 03-7527666

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו עדיפה על תוכניות מפורטות שאושרו טרם הפקדתה לפי סעיף 129 לחוק התכנון והבנייה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 דפים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
27.03.2003	הכנה
29.04.2004	עדכון 1
04.12.2005	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול שטח התוכנית:	קו כחול עבה
מגורים א':	צבע כתום
קרקע חקלאית:	פסים בצבע ירוק
דרך קיימת:	צבע חום
הרחבת דרך:	צבע אדום
דרך משולבת:	פסים בצבע כתום
מבנה להריסה:	קו מקווקו
מספר דרך:	ברבע העליון של הרוזטה
רוחב דרך:	ברבע התחתון של הרוזטה
קו בניין:	ברבעים הצדדים של הרוזטה

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרת התוכנית:

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך חדשה ולדרך משולבת / זכות מעבר.
ב. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים עבור 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד שטח קרקע חקלאית לשטח למגורים א'.
- ב. שינוי יעוד קרקע חקלאית לדרך משולבת / זכות מעבר.
- ג. חלוקת שטח החלקה ל-4 מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ד. הרחבת דרך (רח' הלימון ורח' האלוניס).
- ה. קביעת הוראות בנייה.

פרק 3 – הוראות התכנית**3.1 כללי:**

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

א. אזור מגורים א':

מיועד להקמת מבני מגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים ולחנייה. בשטחים אלו תותר הקמת מחסן כאמור בסעיף להלן.

ב. שטח דרכים:

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. השטח יישמש למעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, גינות, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים, ומתקנים לאצירת אשפה.

ג. מבנה להריסה:

הריסת המבנה המסומן בתכנית תבצע לפני מתן היתר בניה.

3.3 הוראות נוספות למגרשי מגורים

3.3.1 גובה בניינים ומס' קומות:

- א. גובה בניינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 3.2 וימדד ממפלס הדרך הסמוכה ועד מפלס גג הרצפה האחרונה. גובה הבנין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שידרשו על פני הגג כגון: מעקות, חדרים טכניים וכו'.
- ב. גובה רצפת קומת המגורים הראשונה לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הדרך הסמוכה.

3.3.2 קווי בנין, מרווחים ותכסית:

- א. קו בנין צדדי לבנין מגורים יהיה 3.0 מ', כמסומן בתשריט.
- ב. קו הבנין הקדמי המצוין בטבלת הזכויות והמגבלות הוא קו הבנין אל הדרך המשולבת.
- ג. קווי בנין לחניה מקורה: יותר קו בנין אפס קדמי וצדדי לחניה מקורה, בתנאי שלא יהיו פתחים בקירות לעבר המגרש השכן, ובתנאי שניקוז גג המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש.
- ד. קווי בנין למהסנים: תותר בניית מהסן בחזית האחורית של המבנה בקו בנין צדדי ואחורי של 1.0 מ'. בכל מקרה יתוכננו המחסנים כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.
- ה. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

3.3.3 שטחי בניה:

- א. אופן חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם.
- ב. השטחים שיהושבו כשטחי שירות:
 - מרחב מוגן עד 7.5 מ"ר ליח"ד.
 - מחסן ביתי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.
 - חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד.

ג. מרתפים:

- שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). לא תורשה חריגה כלשהי משטח הקומה שמעליו.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (נטו, רצפה עד תקרה).
- חלונות המרתף יהיו בגובה של עד 0.5 מ' (נטו).

3.3.4 הוראות עיצוב ארכיטקטוני:

- א. חומרי גמר: חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר בניה.
- ב. גגות: בגג שטוח יהיה גובה המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה, ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.
- ג. תותר הקמת גגונים ומצללות. שטחי הגגונים יחושבו כחלק מאחוזי הבניה המותרים. שטח המצללות לא יחשב במנין השטחים, אך עליהן להיות במסגרת קווי הבנין שנקבעו.
- ד. מסתור כביסה: בתכנית הבקשה להיתר יסומן מסתור הכביסה כחלק אינטגרלי מן המבנה. מסתור הכביסה יבנה מחומר קשיח. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב. המסתור לפי פרט מאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ה. קולטי שמש: קולטי השמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדוודים יוסתרו בחלל הגג. במידה ויבנה גג שטוח יהיה על המבקש להציג פתרון שיאושר ע"י מהנדס הועדה. על הפתרון האדריכלי והסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה.

3.3.5 הוראות מיוחדות לחלקי בנין:

- א. מזגנים: מיקום מזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית.
- ב. צנרת: לא תותר צנרת כלשהי חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ג. ניקוז גגות: אין לנקז מי גשם בזרבונית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) בלבד. צינורות מי הגשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומרים ממנו הם עשויים ולקבל את אישור הועדה המקומית.

3.4 הוראות נוספות לכל שטח התכנית:

- א. ריהוט רחוב: כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכו' יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תאורה: יקבע סוג ודגם אחיד באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. שילוט: יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. מכסי בורות תשתית: יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל והמדרכות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות בהם הדבר לא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הרצפה.

3.5 תשתיות:

3.5.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.5.2 תיעול וניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה – הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית.

3.5.3 ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה – הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. כל פיתוח התשתית מחוץ למגרשים (ביוב, מים, חשמל) יעשה ע"י היזם בכל שטח החלקה.

3.5.4 קווי תקשורת, חשמל ותאורה: מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים) בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

3.3.5 איסוף אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח התכנית, ויסומן בהיתר הבניה.

3.5.6 פינוי עודפי עפר: לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.6 הוראות כלליות:

3.6.1 חלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים, בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. תכנית זו מאפשרת חלוקת משנה, ובלבד שגודל מגרש מינימלי יהיה כאמור להלן: מגורים א': 500 מ"ר.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.6.2 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מקרקעי ישראל.

- 3.6.3 רישום
 תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, יש להעביר לועדה המקומית תכנית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 3.6.4 היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.6.5 חנייה
 החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.
 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.
- 3.6.6 הוראות הג"א
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.6.7 כיבוי אש
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.6.8 היתר בניה
 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
- 3.6.9 תוקף התכנית
 לא תחיל ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

התימות

א. בעל הקרקע, יוזם ומבצע:

קולומי, אול' 110
[Handwritten signatures and scribbles]

קופמן עציון, ת.ז 053586988

קופמן אהוד, ת.ז 057348013

כהן יובל, ת.ז 057794307

כהן אלדד, ת.ז 059019455

כהן גונן, ת.ז 057209678

לוי עופרית, ת.ז 025294844

ב. עורך התוכנית

שלומית יצהקיאן, אדריכלית, מס' רשיון: 086088

[Handwritten signature]

ג. ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "דרום השרון"

י"ק תלמידי הנגלה וסג'	
הועדה המקומית לתכנון ובניה	
"דרום השרון"	
תוכנית מס' שד/19/19	ה' 19/19
להפקדה רשיבה מס' 200309	ה' 200309
מיוס 0303	ה' 0303
מס' 115	ה' 115

ד. ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז

[Handwritten signature]