

4016401

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.11.2006
נתקבל
תיק מס' 1

ועדה מרחבית לתכנון ולבניה
שם תכנית
17-טב-2006
נתקבל
מחלקת תכנון

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

שם התכנית: תכנית בנין עיר מפורטת מס: הצ/1/4/294.
המהווה שינוי לתכנית הצ/130.
חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

תאריך: אפריל 2005.

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 32/1/4/294
התכנית פאושרת מס
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 24.7.06
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 32/1/4/294
למתן תוקף.
מחנכת הועדה
גידל העדה
2006/11/16

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון.

1. שם התכנית: תכנית בנין עיר מפורטת מס: הצ/294/1/4. המהווה שינוי לתכנית מתאר הצ/130. חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון הכולל 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. תשריט מצב מוצע ומצב קיים בקנ"מ 1:250 כנספח מחייב הכולל נספח בינוי בקנ"מ 1:250 כנספח מנחה ותרשימי סביבה בקנ"מ 1:5000 וקנ"מ 1:10000.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.
4. שטח התכנית: 1665 מ"ר.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש 8041 חלקה 60.
7. המקום: מועצה מקומית קדימה (רח' הפלמ"ח 55).
8. היוזם: מנחם לנדסהוט רח' הפלמ"ח 106 – קדימה טל: 09-8990478.
9. בעל הקרקע: מנחם לנדסהוט רח' הפלמ"ח 106 – קדימה טל: 09-8990478.
10. מחבר ומתכנן התכנית: אדריכל אבי חינוקיס ההגנה 6 רעננה טל: 09-7414391.
11. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ייעוד מאזור מגורים חקלאי למגורים א'.
 - ב. חלוקת החלקה לארבעה מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. (סה"כ 4 יח"ד).
 - ג. קביעת זכויות בניה למגרשים.
 - ד. הקטנת קו הבניין לרח' הפלמ"ח מ-5 מ' ל-2.6 מ'. למבנה קיים (במגרש מספר 1).
 - ה. שינוי גודל מגרש מינימלי מ-1500 מ"ר (עפ"י הצ/130), ל-380 מ"ר.
 - ו. קביעת זכות מעבר במגרשים 1,4.

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר הצ/130 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

אם יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לתכניות הנ"ל-
תגברנה הוראות תכנית זו.

13. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזורים וזכויות המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

14. חניה: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום גבולות המגרש.

15. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

16. זמן ביצוע: בניית 50% מהמבנים תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית.

17. הוראות בניה:

17.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

17.2 רשימת תכליות:

(א) אזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע.

17.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
(א) שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.
(ב) מספר יחידות דיור – בית אחד בכל מגרש.
(ג) מספר קומות בבנין – עד 2 קומות + קומת מרתף ועליית גג.
(ד) גובה הבנין – עד 8.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.

(ה) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל, שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.

(ו) שטח הבניה המותר בתכנית – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

(ז) מרווחי הבניה בתכנית – כמסומן בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גגנים שגובהם עד 1.8 מ'.

17.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחידת דיור.
- ב. חומר קירות חוץ- חומרי הבניה וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- ג. מערכת סולרית- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.
- ד. חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ה. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- ו. תליית כביסה – יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ז. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מן הרחוב.
- ח. חניה- מיקום ועיצוב הסככות לחניה יהיו עפ"י היתר הבניה לבנין.

17.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250, כול סימון: קומת מסד, גישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, קווי בנין, ונקודות התחברות למערכות התשתית העירוניות.
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות – פרישה של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- ה. גדרות בגבולות המגרשים- גובה עליון של גדר מכל סוג שהוא בצידה הגבוה לא יעלה על 1,8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תמך, גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מפני המדרכה (זווית ראייה לכלי רכב).
- ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 3,4 – הריסת המבנים המסומנים בצהוב בתשריט.

1. מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף למבני/חדרי שרות יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-100/1 / א'.
 - א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה), ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
 - ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
 - ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העוזר לרבות ממ"ד והשימושים השונים יהיו לצרכים האישיים של הדיירים.
 - ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' (מרצפה עד תקרה).
 - ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין לא יעלה על הנאמר בסעיף 17.3 משיא הגג ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.
 - ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ (נטו).
 - ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 - ח. הכניסה למרתף תהיה מתוך אותה דירה ולא החדר מדרגות נפרד.
 - ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
 - י. חלל המרתף ימצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
2. שטחי שרות: על קרקעיים במידה ולא בונים קומת מרתף:
 - א. סככה מקורה לחניה פרטית : 20 מ"ר.
 - ב. בליטות שונות ומחסן ביתי : 10 מ"ר.
 - ג. ממ"ד : 10 מ"ר.
 - ד. סה"כ שטחי שירות: 40 מ"ר על קרקעי. במידה ובונים קומת מרתף: 30 מ"ר על קרקעי.

- א. אספקת מים: תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב : בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני הקיים.
- ג. ניקוז: פיתוח השטח ישלב את ניקוז המגרשים עם מערכת הניקוז הכללית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה, מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרשים להגברת החלחול למי תהום.
- ד. חשמל: הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל,
- ה. תקשורת : מערכות התקשורת והחשמל תהיינה תת- קרקעיות.

- א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית, לא יינתנו היתרי בניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה מאושר.
- ב. רישום חלוקה- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע החלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה).
- ג. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים במידה ויוגשו לה בגין תכנית זו, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

21. לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/4/1/294 ביישוב קדימה:

מצב קיים:

ייעוד האזור	סימן בתשריט צבע ומספר	שטח מגרש מ"ר במ"ר	הכסת ברטו כלל שטחי שרות	זכויות בניה				שטח קומת מרתף במ"ר קושחת	גובה בנין מטל קושחת	קווי בנין			
				על קרקע		תת קרקע				מבנה עיקרי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			חז.	צד	את.	
מגורים חקלאי	כתום עם פסים ירוקים	1500	180	180	30% בניי משק + מבנה עזר	180	+2 מרתף	5	3	5	5	2	2

הערה לטבלה: מותר למקם מבנה עזר בקו בנין צדדי ואחורי 0.00 בהסכמת השכן.

ייעוד האזור	סימן בתשריט צבע ומספר	שטח מגרש מ"ר במ"ר	הכסת ברטו כלל שטחי שרות	זכויות בניה				שטח קומת מרתף במ"ר קושחת	גובה בנין מטל קושחת	קווי בנין			
				על קרקע		תת קרקע				מבנה עיקרי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			חז.	צד	את.	
מגורים א.	כתום 1	420	190	180	40	180	10	+2 מרתף 8.5 מ.	עפ"י התשריט	5	3	3	3
מגורים א.	כתום 2	420	-	-	-	-	-	-	-	5	3	3	3
מגורים א.	כתום 3	380	-	-	-	-	-	-	-	5	3	3	3
מגורים א.	כתום 4	380	-	-	-	-	-	-	-	5	3	3	3

הערות: בין מגרשים 3 ו-4 יותר קו בנין 0 בהסכמת הצדדים.


22. זכות מעבר:


בשטח המסומן בתשריט במגרשים 1,4 תשמר זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל עבור מגרשים 2,3, בשטח זה תיאסר כל בניה.

23. שלבי ביצוע:

תחילת בניית בית ראשון תוך שבע שנים ממתן תוקף לתכנית.

24. חתימות:

יום התכנית: ארנסט גולדמן


בעל הקרקע: ארנסט גולדמן


מתכנן התכנית: ארי תונקיס
אדריכל