

406649

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס 99/1313
 התכנית מאושרת מכת
 סעיף 108 ג) לחוק
 27.2.06 פתאריץ / 1 - 3 / צ
 יו"ר תועדת המחוזית

ס ר ח כ ת כ נ ו ן ס ק ו ס י - " ש ר

שינוי תכנית מתאר מס' ה צ / 3 - 1 / 1

שינוי לתכנית מתאר הצ/3-1/31 ולתכ' הצ/3-1/31/א'

משרד הפנים
 מהוז מרכז
 14.02.2007
נתקבל
 תיק מס':

1. סקום התכנית : סחוז : ה ס ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- סקום : פרדסיה
- גושים וחלקות: גוש 8002, חלקה 142
2. בעל הקרקע : סינהל סקרעי ישראל
3. הסגיש : סועצה סקומית פרדסיה 42815
4. היוזם : כהן אהרון, רח' הרצל 53/8, חדרה 38421. טלפון: 6335773 - 06
5. הסתכנון : אמנון דורון, אדריכל וכונה ערים, שער העסק 4, נתניה. טלפון: 8337355 - 09
6. שטח התכנית : 1,044 דונם.
7. גבולות התכנית : מסומנים בתשרים בקו כחול
8. סטמכי התכנית : א. שבעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
 ב. תקנות לאזורים
 ג. תשרים בק.מ. 1:10000, 1:2500, 1:250
 (להלן התשרים)
 ד. נספח כינוי בק.מ. 1:250
- כל סטמן סמסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. ספרות התכנית : א. שינוי יעוד סאזור סגורים א' לאזור סגורים א' סיוחד בו תותר הקמת 3 יח"ד עפ"י נספח הבינוי הסנחה, או, לחלופין, 4 יחידות בקוטג'ים טוריים.
 ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לסגורים.
 ג. קביעת זכויות והוראות שסוש ורשום לסקלט צבורי קיים בסגרש.

נבדק וניתן לתפקיד לאשר
 החלטת תועדת המחוזית / (משנה) מיום 21...
 66.06
 תאריך מתכנת המחוז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 99/1313
 למתן תוקף.
 יו"ר תועדת המחוזית
 מהנציג תועדה

10. כפיפות לתכנית

: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית הסתאר הצ/3-1/31 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן, ותכנית הצ/3-1/31 א'. כמידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. מערכות תשתית

- א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או כא כוחה.
- ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ע"י - בני לייבוביץ - מודד מוסמך וקרטוגרף.
- ג. גישה לחניות - עפ"י תקני התנועה.

12. רישום :

- א. תרשם הערת אזהרה לטובת המועצה לענין הגישה למקלט הצבורי הקיים בחלקה.
- ב. המקלט הצבורי הקיים ירשם כיחידה נפרדת, ללא תמורה, על-שם המועצה המקומית, עם זכות מעבר חופשי אליו. כמו כן, תירשם זיקת הנאה בתחום הסגרש שתבטיח מעבר חופשי של הצבור למקלט הצבורי.
- ג. תרשם זיקת הנאה בענין זכות מעבר להולכי רגל, ברוחב של 2.5 מ', אל השטח הצבורי שמצפון לסגרש ולאורך הגבול המזרחי שלו.
- ד. תרשם זיקת הנאה בענין שביל המעבר ליח"ד השלישית עפ"י תנאי הסכם הרכישה, ולחלופין, עבור שביל מעבר להולכי רגל ולחניית כלי רכב בחלופה של 4 יח"ד.

13. הוראות שונות

: סתן היתר כניה יהיה ככפוף לאסור פיקוד העורף לענין המקלט הצבורי הקיים.

14. מועד להריסה

: תוך 5 שנים מסתן תוקף לתכנית זו.

15. היטל השבחה

: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

16. בצוע התכנית

: תוך 5 שנים סיום סתן תוקף, או בכפוף להחלטת הועדה המקומית.

17. טבלת יעודי השטחים

הערות	קווי בנין			מרחקים בין מנגלים נמ',	מספר קומות קומת מילכה	שטח בנייה מותר במ"ר		רוחב מגרש מינימלי	שטח מגרש מינימלי	סמון בתשריט	האזור
	אזורי	צדדי	קדמי			שטח בנייה	מס' יחיד				
ראו הערות * * * * *	3	3	5	צמוד למגורים או למבנה אחר 3 מ' מתחת 5	2 קומות על עמודים	שני מנגלים בלבד	מס' מנגלים	כסומן בתשריט	1044 מ"ר	כתום חום כתום	אזור מגורים א' מיוחד
						160 מ"ר ליחיד	שטח עיקרי				
	0 או 3	0 או 3	5	צמוד למבנה אחר 3 מ' מתחת 5	עמודים	13% משטח המגרש ולא יותר מ 45 מ"ר ליחיד.	שטח שטח שטח				

ראו תקנות לאזורים. הערות: *

ניתן לבנות את שטחי השדה (מבני העוד) במרחפים.
 * * * * * עבודת הכסיה קרקע: **בעל מקרה, שטח שטח לגינון בלבד לא יפחת מ- 30%.**
 * * * * * המקלש הצבורי הקיים אינו כלול במנין אזורי הבניה המותרים.
 * * * * * תותר בנייה 4 יחיד בקרובים עם שביל גישה אחר (עפ"י הבינוי המוצע בתשריט),
 * * * * * רק בתנאי הריסת היחידה הקיימת ואישור תכנית בנינה ע"י הרעדה המקומית.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

- 1.1 אזור מגורים א' מיוחד
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת בתי מגורים ושטחי שרות למגורים.
- 1.1.2 במגרש מגורים מיוחד תותר הקמת 3 יח"ד בשני מבנים ובשטח שלא יעלה על 160 מ"ר ליח"ד. הבניה - בקומה אחת, קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ, שתי קומות ו/או שתי קומות על עמודים או סרתף. תכנית הקרקע הקרקע, כולל שטחי שרות - ראה נספח בינוי.
- 1.1.3 על אף האמור בסעיף 1.1.2 לעיל תותר בנית 4 יח"ד בקוטג'ים טוריים עץ שביל גישה אחד, רק בתנאי הריסת היחידה הקיימת ואישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
- 1.1.4 שטחי שרות: שטחם לא יעלה על 13% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 45 מ"ר ליח"ד, כולל שטחי החניה (בגבולות המגרש).
- 1.1.5 כל שטחי השרות יהיו חלק מסבנה המגורים. לחלופין, ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 240 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. (ראה 1.1.10).
- 1.1.6 במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות.
- 1.1.7 גובה הכניסה הקובעת לכנין לא יעלה על 1.0 מ' סגובה פני הכביש, בציר הכביש, סול כניסה זו. (ראה 1.1.9).
- 1.1.8 גובה בית המגורים-לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע. (ראה 1.1.9).
- 1.1.9 חניה: מס' מקומות חניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- הוראות בינוי: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:
- א. חניה בקו בנין קדמי: 2.0 מ' וכקו בנין צדדי 0 (אפט בהסכמת השכן). מיקום החניות - לפי נספח הבינוי בק.מ. 1:250.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: אפט בהסכמת השכנים. מיקום החניות - לפי נספח הבינוי בק.מ. 1:250.
- סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אורך סבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של סבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב סבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב, ו/או תכניות הבקשה להיתר בניה.

מרתפים: היתרי כניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/3-100/א', בפרק א', המתייחס ל"מגרשים לבניה צמודת קרקע".

1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.
3. קוי הכנין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:
 - א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
 - ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו סמום חריגה סקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף, והיא אינה חורגת סקו הבנין ביותר מ- 1.0 (אחד) מטר.
 - ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית של 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הכאים:
 - א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות מספלט קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.
6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.
8. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצרכי המשפחה בלבד.
9. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

ח ש ס ל

2.1

2.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל כדבר בטיחות.

2.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית או באשור הגורמים המוסמכים לכך ברשות המקומית.

2.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי תכנית המתאר) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאשרים, פרט למבני שרות שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מן אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים איריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
25.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

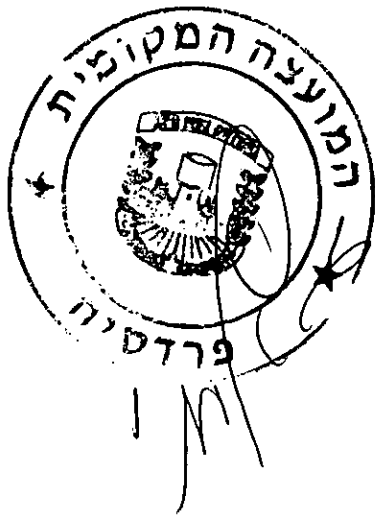
2.1.4 (א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל המבנים במגרש) יהיו על קרקעיים.

60

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
 שרונים
 הצורה 1 גי' א.ת. פולג ת.ד. 8490
 טל: 09-8636029 פקס: 09-8636029

03-10-2006

נתקבל
 חתימה: _____
 דואר



עני ברמי
 מילוי פקודה סטטיסטי פדיוני

338
 תאריך: _____

17. חתים

18/09/06

דוד אמגדי
 אדריכל-חברות

ב ע 2

ה י ר ו ס

א. קרוין
 אמנון דרוזן אדריכל (בונה ערים)
 שער העסק 4, נתניה 42292, תל. 8337355

כהן (הרן)

ה ס ת כ נ ו

ה ס ג י ס

