

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הצ/מק/2-1/149ב

שם התכנית נגישות לבית כנסת בגבעת אלונים

משרד הפנים
מחוז מרכז
28.12.2009
נתקבל
תיק מס' 1

מרחב תכנון מקומי **מרחב**
ו.מקומית שרונים **מרכז**
סוג התכנית **מפורטת**

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

<p>ועדה מרחבית שרונים הישור תוכנית מס' <u>הצ/מק/2-1/149ב</u> הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית בשיבת מס' <u>10109</u> ביום <u>15/1/09</u> י"ד תמוז <u>23.12.07</u></p>	
--	--

<p>הועדה המקומית שרונים התכנית עברה בדיקה תכנונית</p> <p>..... תאריך</p> <p>..... סהנדס הועדה</p>	
--	--

דברי הסבר לתכנית

**שינוי תוואי דרך גישה לבית כנסת בגבעת אלונים ע"י איחוד
וחלוקה בהסכמת הבעלים והסדרת קוי בנין.**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית- שניו תוואי דרך גישה לבית כנסת באלונים	1.1
	מספר התכנית הצ/מק/1-2/149ב	
שטח התכנית		1.2
מהדורות	שלב * הגשה	1.3
	מספר מהדורה בשלב 1	
	תאריך עדכון המהדורה 25/01/09	
סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת	1.4
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית	
לפי סעיף:	62א(א) סעיף קטן 4.1.	
אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
היתרים או הרשאות	* תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים
- קואורדינטה Y – 692325
קואורדינטה X – 193225
- 1.5.2 תאור מקום מצפון לרח' גילה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר יונה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
- שוב שכונה רחוב מספר בית
כפר יונה נבו ל.ר.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8147	מוסדר	חלק מהגוש		58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בק הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
הצ/1-2/149א	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/מק/1-2/149א	שני			
הצ/1-2/149	שני			
הצ/1-2/100א	כפיפות			
הצ/150	כפיפות			
הצ/126	כפיפות			

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עדד אד"ל דואק	26/01/09	ל.ר.		ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עדד אד"ל דואק	26/01/09	1	ל.ר.	1:500 1:5000 1:10000	מחייב	תשריטת התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה*
				מ.מ. כפר יונה		רח' שרתו כפר יונה	09-8971111				

1.8.2 אם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ש.מ. ק.ק.ל		דרך בגין 125 ת"א				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יעץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם והספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ו.מקומית שורונים	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	עודד דואק	מקצוע / תואר	אדר' אדר'	אדריכל	מהנדס	מתכנן	מוחד	הנדסאי	שמאי
	8636029-09		8636000-09	הצורך ג', א.ת.קרית ספיר				6202												

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד הגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדריים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

--

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- שינוי קווי בנין בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- קביעת תנאים והוראות לבניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						מגורים
						מגורים מיוחד
						מסחר
						תעסוקה
				כ- 400 מ"ר	כ- 400 מ"ר	מבני ציבור
						תיירות / מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2122 2193	דרך
		2191	אזור ספורט
		2192	מבני ציבור
		2194	דרך משולבת
		2190	שטח ציבורי פתוח

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 שם יעוד: מבני ציבור**

שימושים	4.1.1
מבנים לצרכים קהילתיים.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
	א.
	ב.
	ג.

4.2 שם יעוד: ש.צ.פ

שימושים	4.2.1
יותר מתקני ספורט ומבנים נלווים	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י הצ/1-2/149

קווי בניה	למבנה שירות		זכויות בניה		תכנית ברטון כולל שטחי שירות, ב-1 או ב"ר	רוחב מגרש מינימום (מ')	תכליות	שטח מגרש מינימום (מ"ר)	סימון בתשריט	יעד האזור
	שירות	תת קרקעי עיקרי	על קרקעי עיקרי	שירות						
1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש פינתי עד 0.60 מ', בצדו המגרש ומאחור עד 1.80 מ', למעלה מזו-בהסכמת השכנים המגבלים בלבד.	30%	-----	30%	60%	30% במ"ר	כמסומן בתשריט	יותר מבנים לצרכים המקומיים	400	חום מותחם בקו חום	שב"צ
2. וותרת קומת עמודים מפולשת-תמוקם החניה בקומה זו.								2500	ירוק מותחם בקו חום	שטח ספורט
כפ"י תכנית בנין ופיתוח באישור הועדה המקומית.								יותר מעבר למערכות חשמליות. לא חותר כל בניה. יותרתו נטענות ומתקני נופש.	ירוק	ש"פ

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מרתח לקניסה	מספר קומות	מרתח לקניסה	מעל לקניסה	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
										מרתח לקניסה	מרתח לקניסה			
אחורי	צדדי- צדדי- ימני	קדמי	מרתח לקניסה	מעל לקניסה	מרתח לקניסה	מעל לקניסה	1	30%	120%	30%	---	30%	60%	שטח
כמסומן בתשריט														

6. הוראות נוספות**א. תנאים****תנאים לבניית מגורים:**

- על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות בבנין, (ראה בניית מרתפים ועלזית גג להלן).
- ג. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל יהיה לא יותר מ- 9.0 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).
- ד. מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- מומלץ לא יותר מ- 1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש.
- במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה. הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסכמת הבעלים.
- ה. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/1-100א.
- ו. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- ז. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.2 מ'.

ב. עיצוב אדריכלי

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבנין 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 קביעת מהנדס הועדה.
- ד. אנטנות טלוויזיה או לויין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכנית שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - יינתן פיתרון לכל דירה למיתקן תליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת על המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש 2:1 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרע טבעית.
- ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה בהסדרת הפרדה פיזית למעבר כלי רכב בין המדרכה של מעגל התנועה לבין הדרך המשולבת הסמוכה.

ג. **תנאים להגשת בקשה להיתר**

- היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/1-100 א'.
- א. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' רצפה עד תקרה. באם הגובה עולה על הנ"ל – יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ב. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 90 ס"מ (נטו).
- ג. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה ולא בחדר המדרגות או כניסה נפרדים.
- ה. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיזורור מתאימים.
- ו. מבנה המרתף ביחס לפני הקרקע יהיו עפ"י הגדרת מרתף בחוק התכנון והבניה.

ד. **שטחי שרות וקומות מרתף**

שטחי שירות: (על קרקעיים).

סככה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצוין בלוח האיזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר.

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

ד. הבעלים מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ה. כללי

6.1 היטל השבחה - יטל וייגבה על ידי הוועדה המקומית.

6.2 הוראות נציבות המים - א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגשיה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

ג. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגשיה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.

ד. חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

6.3 חניה - מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה

עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

6.4 שטח עתיקות -

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה), יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי הזים ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיזם אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
X					מגיש התכנית
					זים בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
		ו.מקומית שרונים		אדר' עודד דואק	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטורים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת חלה * התוספת אינה חלה	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	* התוספת חלה * התוספת אינה חלה	ולחור"ף	
התוספת הרביעת לעניין שימור מבנים	* התוספת חלה * התוספת אינה חלה		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית / דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הועדה המחוזית.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.