

4000604

T 4301001

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים  
מנהל מחוז המרכז - תלמה  
30-04-1992  
נתקבל

ועדה המקומית לתכנון ובניה  
שרונים / ע"מ היצור  
נתניה 615802  
13-06-1993  
נתקבל  
תחילה  
מסר ל- האריך

שם התכנית: ה צ / ב מ / 1 - 1 / 301  
א ב ל - י ה ו ד ה

תותמות ואישורים

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 16/31-1-1992  
הועד לבניה למגורים (מס. 16)  
החליט ביום 20.1.92 לאשר את התכנית.  
מחלקת תכנון  
ע"י נ. ז. ח. לבונה  
למעורים

ת א ר י ק : 23 / 2 / 1992



תורת התכנית:

1. שינוי יעוד מחקלאי למגורים א', למגורים א' מיוחד, למגורים ב', למגרש למסחר, לשטח למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ולדרך משולבת, וחלוקת אזורי המגורים למגרשים.
2. קביעת איזורים לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
3. קביעת הוראות ותנאי בניה בתחום התכנית.
4. התווית דרכים, דרכים משולבות, שבילים וקווי בנין וביטול חלק מדרך משולבת מאושרת.
5. שינוי יעוד חלק מחלקה 67 בגוש 8015 ממגורים א' למגורים א' מיוחד וקביעת בינוי עקרוני.
6. קביעת הוראות לרישום.

12. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית מס. הצ/122, על תיקוניה, במידה ולא שונו בתוכנית זו.

13. יחס לתוכניות מפורשות בתוקף:

תוכניות מפורשות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו תוקף לפני תוכנית זו, תשארנה בתוקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במשרות תכנית זו.

14. רישום שטחים ציבוריים:

1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. לאחר מתן תוקף לתכנית זו, תרשם הערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין כי הבניה במגרשים באזור מגורים ב' תהיה עם מיגון אקוסטי.

15. הוראות בניה והגבלותיה:

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתכנית זו ועל פי יעודי הקרקע המפורטים בתשריט התכנית.

16. חנית מכוניות:

מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה - 1983.

17. היטל השבחה:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. ביוב:

1. היתרי בניה ינתנו בהגשה כדין של תכנית ביוב לאישור הועדה המחוזית.
2. תכנית הביוב תכלול מערכת הולכה, מתקני טיפול וסילוק. איכלוס שטח התכנית מותנה בביצוע הנ"ל.

1301004

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.  
כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים :

לבי ביצוע:

א. ביצוע כל התשתיות כולל מתקן אזורי לטיפול בשפכים,  
וכן דרכים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל  
וכו'.

ב. בצוע 20% מהשלדים של המבנים למגורים וכן פיתוח  
השטחים הציבוריים באופן יחסי לבניה למגורים.

למען הסר כל ספק מובהר כי האמור לעיל מתייחס לכל מתחם  
בנפרד ואי עמידה בשלבי הביצוע לגבי אחד המתחמים לא  
יגרור פקיעות התכנית לגבי מתחם אשר עמד בדרישות הביצוע.

דרך המרוצפת לכל רוחבה למעבר הולכי רגל וכלי רכב גם  
יחד. הדרך תכלול גם אדניות מגוננות ומפרצי חניה - הכל  
בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

20. דרך משולבת:

תאריך: 23/2/1992

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת היוזם :

1. בעלי חלקות 23, 24, 25 בגוש 8013

2. בעלי חלקות 109 - 112 בגוש 8014  
וחלקה 26 בגוש 8013

היכל  
גולדנברג אדריכל

3. בעלי חלקה 28 בגוש 8013:

חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג אדריכל

חסיפן 27 רמת השרון

47248 - טל. 5492432

T1301005

טבלת חלוקה

גוש 8013 חלקות 23, 24, 25  
איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

השטח במ"ר	מספר	מגרש חדש	יעוד	בעלים חדשים
450	2011		מגורים א'	בעלי חלקה רשומה 2 3
450	2012			
450	2013			
450	2014			
450	2016			
450	2031			
450	2032			
450	2033			
450	2034			
450	2041			
450	2042			
450	2043			
450	2044			
450	2045			
1,000	2004			
1,000	2005			
1,000	2009			
450 50% מהמגרש	2010			
450	225		מסחרי	
	225			
450	2019		מגורים א'	
450	2020			
450	2021			

6/..

השטח במ"ר	מספר מגרש חדש	יעוד	ים חדשים	
450	2022	מגורים א'	בעלי חלקה רשומה 25 (המשך)	
450	2023			
450	2024			
450	2025			
450	2026			
450	2027			
450	2028			
450	2029			
450	2030			
450	2040			
450	2051			
1,000	2001			מגורים א' מיוחד
1,000	2002			
1,000	2007			
450 50% מהמגרש	2010			
450	2015	מגורים א'	בעלי חלקה רשומה 24	
450	2017			
450	2035			
450	2036			
450	2037			
450	2038			
450	2039			
450	2046			
450	2047			
450	2048			
450	2049			
450	2050			

7/..

השטח במ"ר	מספר מגרש חדש	יעוד	חלקה רשומה
1,000	2003	מגורים אי מיוחד	עלי חלקה רשומה 24 (המשך)
1,000	2006		
1,000	2008		
160	2053	שטח ציבורי פתוח	מועצה מקומית אבן - יהודה
669	2056		
1,126	2055	אזור למבני ציבור	
7,067	2052	דרכים	
410	2054		
323	2094		
38,105			

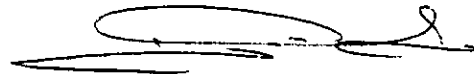
סה"כ

**טבלת חלוקה**  
 גוש 8013 חלקה 26 וגוש 8014 חלקות 109 - 112  
 איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

השטח במ"ר	מספר מגרש חדש	יעוד	בעלים חדשים
750	2074	מגורים אי	רות ועמנואל פלד
750	2083		
750	2084		
750	2085		
1,000	2079	מגורים אי מיוחד	נעמה הורוביץ
1,000	2089		
277	2273 (חלק)		
480	390	מגורים אי	
	90		
	2073 (חלק)	מגורים אי	
750	2076		
750	2077		
790	2078		
790	2088		

השטח במ"ר	מספר מגרש חדש	יעוד	ס' חדשים
1963	2272	מגורים א' מיוחד	פמה הורוביץ (המשק)
166	2273 (חלק)		
750	2075	מגורים א'	רות כרם
500	2273 (חלק)	מגורים א' מיוחד	
750	2086 ✓	מגורים א'	בועז הורוביץ
500	2273 (חלק)	מגורים א' מיוחד	
750	2087	מגורים א'	ענת אנגלברג
510	2273 (חלק)	מגורים א' מיוחד	
110	2072 (חלק)	שטח ציבורי פתוח	מועצה מקומית אבן - יהודה
2,782	2066	דרכים	
	2068 (חלק)		
	2096		
	2274		
17,618			סה"כ

ירי גולדנברג אדריכל  
חסיפן 27 רמת השרון  
47248 - טל. 5492432



טבלת מזוררים לתוכנית לבניה למגורים ה צ / ב מ / 1-1 / 1 0 3

שטח מגורים בצב	שטח מגורים במ"ר	גודל מגרש מ"ר	רוחב מזיג מינימלי	שטח בניה מקסימלי גרוטו כולל מרפסות	שטח בניה מירבי לקומה (כסוי שטח)	שטח מירבי למבני עזר במ"ר	מספר יח' מגורים למגרש	שטח מרתף במ"ר ליחידת דיור אחת.	גובה מגנה מקסימלי	קווי בנין		
										קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום 750 מ"ר	450 מ"ר	כמסומן במשריש	40 בכל בקומות יחד.	30 %	5% משטח המגרש	1 2	בהתאם לנורמות מכניג 100/1-1/3	2 קומות, קוטרי א"ן לא יותר מ- 8.5 מ' חשיה נג ברעפיש עד למבצע קרקע טבעית או טופית, מה שפחות.	כמסומן במשריש	3 מ' 6 מ'	
מגורים א' פירוש	כתום או כמסומן במשריש	1,000 מ"ר	כמסומן במשריש	עד 50% בשתי הקומות יחד ועד 5% עבור מבני עזר - הכל בהתאם למכניג בינוני באישור הועדה המקומית. כסוי שטח מירבי לקומה אחת - 30%.	4 יח' לדונס; במגרשים 2516 ו- 6 - 2517; יח' בכ"א; במגרשים 2272, 2273; 2077 - 8 יח' בכ"א; במגרשים 2090 2538 - 3 יח' בכ"א.					כמסומן במשריש	3 מ' 5 מ'	
מגורים ב'	מכלת	1,000 מ"ר	כמסומן במשריש	30% בכל קומה ועד 60% בשתי הקומות יחד וכן 23 מ"ר בקומה נג לכל דירה עליונה, כולל מבני עזר, פרט לחניה ככל בהתאם למכניג בינוני באישור הועדה המקומית, ובתכנון הועדה המחוזית (ראה הערה מס. 7).	6 יח' דיור לכל דונס נטו			עבור מקלט, מ' מכונות ומחסנים בלבד.	2 קומות על הקרקע ומדרגים בק' נג.	כמסומן במשריש	4 מ' 5 מ'	
מיטמ	מפור	450 מ"ר	כמסומן במשריש	30% בקומה הקרקע + 5% מבני עזר בפרמטר הבניה.	-			עבור מקלט ומחסנים בלבד. המחסן - כחלק מהמבנה שמעליו.	קומה אחת בלבד.	כמסומן במשריש	4 מ' 5 מ'	
מבני ציבור	אוס מותרת אוס	עבור בני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, בתי כנסת וכי"ב מבנים לשימוש הציבור. בהתאם לתוכנית בינוני באישור הועדה המקומית - אך לא יותר מ- 40% לקומה אחת, או 60% בשתי קומות.										
שטח ציבורי פנח	ירוק	אסורה כל בניה פרט לגדרות, מגרשי משחקים, מקלעים ציבוריים, שבילים וגינות - הכל בהתאם לתוכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.										

- הערות:
- מבני העזר יהיו בפרימטר בנין המגורים.  
לסככת מניה מותר קו בנין קדמי - 2.0 מטר.
  - הקמת גדרות מותר אך ורק בגבולות המגרשים או בהתאם להחלטת הועדה המקומית.  
עיצוב הגדרות ומבני בניה - יהיו לפי הנורמות הועדה המקומית.
  - גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגרשים, ולקירות חומכיים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.  
גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר; למעלה מזו - בהתאם השכן הגובל.  
גובה גדרות בנויות בצמחים לאורך של 30 מטר בצידי הכבישים, יהיה 0.60 מטר.
  - קומת המרתף חבוש עד 1.0 מטר, מקסימום, מעל פני הקרקע.
  - גובה מעקה, מעל נג שטוח, יהיה לפחות 1.0 מטר ולא יותר מ- 1.10 מטר מפני הריצוף.
  - היתרי בניה, באישור מגורים א' מיוחד, יוצאו רק למבני שלם ככולל את כל יחידות הדיור המותרות באזור המגרש, ומתן התחייבות  
לביצוע כל היחידות בבת אחת; גבולות המבני ייקבעו ע"י הועדה המקומית.  
במגרשים בהם מותר יותר מ- 4 יח' דיור - בהתאם למכניג בינוני באישור הועדה המקומית.
  - למכניג הבינוני באזור מגורים ב', אשר חוגש לועדה המקומית טרם היתרי בניה, יצורפו הנורמות המבוססות על חו"ד אקוסטי לציורן  
הפנח רשמי.

ירי גולדנברג אדריכל  
חסיפן 27 רמת השרון  
47248 - טל. 5492432

תאריך: 25/2/1992





T1301002

מרחב תכנון מקומי שרונים

מחוז המרכז

מחוז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) תש"ן-1990

תכנית לבנית מגורים הצ/במ/1-1/301

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122 ותכניות מפורשות הצ/1/122, הצ/5/122, הצ/1/53-1/110.

כולל איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

הצ/במ/1-1/301

01. שם התכנית:

שינוי למתאר הצ/122 ולהצ/1/122, הצ/5/122, הצ/1/53-1/110.

02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בק.מ. 1:1250 מהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

03. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

04. שטח התכנית: כ- 118,669 מ"ר

05. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

06. גושים וחלקות: גוש: 8013 חלקות: 23, 24, 25, 26, 28 וחלק מחלקה 63

גוש: 8014 חלקות: 109, 110, 111, 112 וחלק מחלקה 101

גוש: 8015 חלקה 169 וחלק מחלקות: 63, 64, 66-68, 83, 85, 165

גוש: 8016 חלק מחלקות: 5, 25, 112

07. המקום: מ.מ. מבן-יהודה

08. היוזם: א. בז'רנו, ר. גיל, א. ברצקי, ע. פלד, נ. הורוביץ

09. בעלי הקרקע: מ.מ. מבן יהודה, בז'רנו אהרון, גיל רחל, ברצקי אברהם, עמנואל פלד, נעמה הורוביץ ואחרים.

10. עורך: ירי גולדנברג - אדריכל