

38  
 משרד הפנים  
 12/6/95  
 4.11.95

429 - 115/1-4/30 4097536

23.5.95

3.1.96

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי שרונים

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 61580  
 - 8 - 02 - 1995  
 חתימה  
 נמסר ל

שם התכנית: תכנית שינוי מתאר ה צ / 4 - 1 1 5 / 1  
 שינוי להצ/130

כולל איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק  
 בהסכמת הבעלים

ק ד י מ ה

שכונת רמת שמואל - ע"ש הרב שמואל אורלן הי"ד

נבדק וניתן להעביר לאשר  
 החלטת הוועדה המחוזית  
 14/6/95  
 תאריך  
 נותנת המחו

חותמות ואישורים

תוקף החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - 1965  
 תכנית רישומית / מתאר מס' ה. 115/1-4/30  
 12/6/95  
 יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 115/1-4/30  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14.9.94 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

8035 ✓

ת א ר י ד : 29 / 11 / 1994

מרחב תכנון מקומי שדונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / 4 - 1 / 115

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/130

כולל איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים

מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
גושים וחלקות : גוש 8035 ✓  
שטח התכנית : 47,010 מ"ר  
בעל הקרקע : חל' 21 - יוסף וזהבה אורלן  
חל' 29 - אקשטין מרדכי ✓  
חל' 30 - זוסיה בלפרמן  
יוזמי התכנית : הועדה המקומית ומ. מ. קדימה  
המתכנן : ירי גולדנברג - אדריכל ✓  
תאריך : 29.11.94 ✓

חוק התכנון והבנייה, ד"שכ"ה - 5735  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שדונים"  
תכנית מקומית / מתאר מס. ה צ / 4 - 1 / 115  
אנשיה, שדון הירוק.  
י"ר הועדה  
מנהל הועדה

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית מתאר מס. הצ/4-115/1
02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
03. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות ו-1 גליון תשריט.
04. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
05. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/130 על תיקוניה. במידה ותתגלה סטירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
06. מטרות התכנית:
  1. שינוי יעוד חלקה 21 מחקלאי למגורים א', לשטח לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרך ולדרך משולבת וחלוקת אזור מגורים א' למגרשים.
  2. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים, של חלקה 29 עם חלקה 30.
  3. שינוי יעוד של חלק מחלקות 29 ו-30 המאוחדות מאזור חקלאי לאזור מגורים א', לשטח לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרך ולדרך משולבת וחלוקת אזור מגורים א' למגרשים.
  4. קביעת קווי בנין, הוראות ותנאים בתחום התכנית.
  5. קביעת הוראות לרישום.
07. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
08. רשימת תכליות:
  - 8.1 אזור מגורים א' - ישמש לבנית מכני מגורים חד-משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
  - 8.2 שטח לבניני ציבור - השימושים האפשריים לש.ב.צ. הם - מעונות יום, גני ילדים, מוסדות דת ומועדון קהילתי.
  - 8.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשמחי גינון וחורשות, שבילים, להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
  - 8.4 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), כיוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'.
09. תנאים לבנית מגורים: דרכים שרוחבן מעל 8 מטר, או דרכים שסומנו לכך בתשריט, תותר סלילתן כדרך משולבת בתנאי שיעמדו בתנאי משרד התחבורה ובהתאם להוראות סעיף 19 להלן. על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- 9.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט, תוכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתוכנית, לא תהיה שינוי לתוכנית.
- 9.2 מספר יחידות דיור - בית חד משפחתי אחד בכל מגרש.
- 9.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות נג להלן).
- 9.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.3 מ' מגובה +0.0 של הבית ועד קצה גג הרעפים.
- +0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למותחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישראליים

תכנית מתאר מס. הצ/4-115/1

אזור: גבעתיים

מס' תכנית: 115/1-4/צ

תאריך: 11.11.11

שם: [חתימה]

משרד: [חתימה]

ק"ר תעודה

במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.

א. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.8 מ') ממפלס המדרכה של הדרך הגובלת - יהיה גובה +0.0 של הבנין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש.

ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצוין בסעיף א. יהיה גובה +0.0 עד 0.2 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש. ובהעדר תוכנית פיתוח, עד 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוה ביותר של הדרכים הגובלות.

ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצוין לעיל, יהיה גובה +0.0 עד 1.0 מ' מעליו, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.

ד. תותר סטייה בגובה של עד 1.2 מ' נוספים ליח"ד אחורית במגרש או ליח"ד במגרש שהגישה אליו דרך מעבר פרטי במגרש אחר, בהתאם לכיוון שיפוע פני הקרקע. ה. הפרש מפלסי +0.0 בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.2 מ'.

9.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 8.4 לעיל. שמח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.

9.6 שמח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.

בשמח הבניה לא ייכללו פרגולות מחומר קל בהן % הכיסוי מתחת 20%, ובשמח עד 20 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שהמרווחים הפתוחים וללא כל גג, שבין קורות הפרגולה יהיו לא פחות מ-0.50 מטר.

9.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית, אלא אם סומן אחרת בתשריט.

לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

10.1 צורת הגג - כגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.

כגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 ליח"ד, חומר הגג - רעפים.

בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

10.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.

10.3 דודי שמש - כגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחהל הגג.

כגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.

10.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

10.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מחז נמוך בלבד), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

10.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.

10.7 תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.

10. עיצוב ארכיטקטוני :

תשריטת עיצוב ארכיטקטוני - 2005  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישראליים  
הרשות מפורסמת / מתאר מס' 115/1-4/3  
תאריך: 12.12.05  
מנהל הועדה

10.8 מיכלי גז ודלק - יישולכו בעיצוב הבית והגינה ויוסגרו מן הכביש. ✓

10.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. ✓

11. תנאים להגשת בקשה להיתר:

11.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש. ✓

11.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית. ✓

11.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', חוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר. ✓

11.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרותוציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. ✓

11.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שגרי כניסה וכו'. ✓

11.6 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה. ✓

12. פיתוח השטח : כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים. ✓

12.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כוללקיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. ✓

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. ✓

12.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. ✓

12.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידיםבהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשותלהיתר בניה. ✓

13.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ✓

13.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד). ✓

כאזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם. ✓

13.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. ✓

13.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחותמקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל ותת קרקעיים. ✓

13. מערכות חשמלית :

תוקף התכנון והצגה, ועשייה - 1985
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 115/4-4/3
אתר: למתח יתוקף.
שם: 115/4-4/3
מחלק הפיתוח
מחלק העירייה

14. חניה : לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת ✓  
וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.

15. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

16. רישום שמחים ציבוריים: כל השמחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת. ✓

17. רישום שמחים פרטיים: מגרשי המגורים הכלולים באיחוד וחלוקה מחדש של חלקות 29 ו-30 יירשמו כדלקמן:

- 1. מגרשים מס. 2006-2003, 2011, 2013, 2015, 2017, 2019, יירשמו על שם בעלי חלקה רשומה מס. 29. ✓
- 2. מגרשים מס. 2007, 2012, 2014, 2016, 2018, 2020 יירשמו על שם בעלי חלקה רשומה מס. 30. ✓

- המגרשים החקלאיים יירשמו כדלקמן: ✓
- 1. מגרש מס. 2001 יירשם על שם בעלי חלקה רשומה מס. 29. ✓
- 2. מגרש מס. 2002 יירשם על שם בעלי חלקה רשומה מס. 30. ✓

18. תקופת ביצוע: התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. ✓

19. דרך משולבת: דרך המרוצפת לכל רוחבה למעבר הולכי רגל וכלי רכב גם יחד. הדרך תכלול גם אדניות מגוננות, מפרצי חניה ורהוט רחוב - הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

20. היתרי בניה: לא יינתן טופס 4 אלא לאחר שנחה דעת הועדה המקומית כי נמצא פתרון הולם לטיהור שפכי השכונה. ✓

תאריך: 29/11/1994

חתימת בעל חלקה 29:

755763  
חתימת בעל חלקה 30:

חתימת בעל חלקה 30:

ועדת התכנון והבניה, תשנ"ד - 1995	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
חתימת היוזם:	תכנית מספר 1 / נתאר מס' 3/א-4/א.א.א.
אישורה, למתן הוקף.	
חתימת המתכנן:	י"ר המעדה

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

חתימת בעל חלקה 29: 394258  
חתימת בעל חלקה 30: 333791.3

טבלת אזורים לתכנית בנין ערים מפורטת ה צ / 4 - 1 / 1 1 5

האזור	סימון בצבע	גודל מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית היערי	שטח בניה פירבי לשטחים למטרות עיקריות	שטח בניה מירבי לקומה (כסוי שטח)	שטח בניה מירבי לשטחי שרות כולל ממ"ד	מספר יח' / קווי בנין			
							מגורים למגרש	קדמי	צדדי / אחורי	
מגורים א'	כתום	500	18 או במסומן בתשריט	40% ושתי קומות שה"כ עבור מטרות עיקריות - מגורים.	30%	10% בקומת הכניסה הקובעת לבנין. * ראה הערה. מרתף - עד 30% לפי התנאים במכנית הצ/4-100/1 על תיקוניה.	1	במסומן בתשריט	3 מ' / 6 מ' / ✓	
שטח למבני ציבור	חום מוחזק חום	✓		למבני ציבור - עד ל-60% למטרות עיקריות, ושתי קומות, אך לא יותר מ-35% בקומת אחת, ובמסופת של 5% לשטחי שרות ובכך הקומות יחד - הכל בהתאם לתכנית בנין באישור הועדה המקומית. השימושים המותרים בשטח זה הם למעונות יום, גני ילדים, מוסדות דת ומועדון קהילתי.						

\* ה ע ר ה : עבור ממ"ד, מניה, מחסן וחדר כניסה.

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

תאריך: 9/1/1994

הועד המחוקק / המועצה המקומית / המועצה  
 הולידה החוקקת ליתרון ולפיקוח  
 הכותב מפורטת / מתאר מס' 3/4-1/115  
 אושרה ליתרון חוקף.  
 מנהל המחלקה  
 3/1/94