

4-10494

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

ש י נ ו י מתאר הצ / מק / 4 - 1 / 105 / ד'

שם התכנית:

ק ד י מ ה

חותמות ואישורים

ועדה מקומית "שרונים"
 אישרה תוכנית מס' 3/105/1-4/1
 תאריך: 29/5/98
 חתום: [Signature]

הצדדנכנד

ת א ר י ד : 29 / 5 / 1998

מרכז תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / מ ק / 4 - 1 / 105 ד'

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/130 ולתכנית הצ/105/1-4

מחוז : המרכז

נפה : השרון

המקום : קדימה

גושים וחלקות : גוש 8040
חלקות 74,72

שטח התכנית : 1,321 מ"ר

בעל הקרקע : אדיר תמר ע"י עו"ד שמואל אריאלי
רחוב רזיאל 7 נתניה
טל. 09-8337875

יוזמי התכנית : גבריאלה זידנבנד ת.ז. 3791647
אברהם זידנבנד ת.ז. 3837804
רחוב הסניפר 4 קדימה טל. 050-386791

המתכנן : ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים
רח' הסיפן 27 רמת השרון טל. 03-5492432

תאריך : 29 . 5 . 1998

ועדה מקומית שרונים

אישור תכנית מס' 3192/מק/4-105/א

הועדה המקומית נתניה

בישיבה מס' 3192 תאריך 29/5/98

קדימה

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/4-105/1 ד'
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
(א) 7 דפי הוראות התכנית כולל לוח איזורים (להלן: התקנון).
(ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:250, כולל בינוי מנחה המסומן המצב מוצע ותרשימי סביבה בק.מ. 1:5,000 ו-1:1,250 (להלן: התשריט).
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/130 והוראות תכנית הצ/4-105/1, במידה ולא שונו בתכנית זו.
במידה ותחגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרת התכנית: 1. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש מגורים א' מיוחד מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד וקביעת שטחי שדות לכל יח"ד מבלי להגדיל את סך כל השטחים למטרות עיקריות במגרש. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (8) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ס ה"כ 3 יח"ד בתחום התכנית.
2. שינוי בבינוי העקרוני של המגרש, כולל קביעת חלוקת שטחים עיקריים בין 3 היח"ד וקווי בנין במגרש ל-3 מ' קו בנין צדדי ו-6 מ' לקו בנין אחורי.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א' (4) וסעיף 62 א' (5) לחוק.
06. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
07. רשימת תכליות: 7.1 אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מבני מגורים תלת-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, ובהתאם לבינוי המנחה בתשריט.
7.2 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'.
08. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
8.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
8.2 מספר יחידות דיור - בית תלת-משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.
8.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
8.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית.
+0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
כמידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תוכנית מס' הצ/מק/4-105/1-3
ועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ישיבה מס' 8/98 ... כיום 14/9/98
ק"ר ה'תשנ"ח

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 בפינה 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'.

8.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בלוח האיזורים. שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר לכל יח"ד ולא יחרוג מהגבולות בפועל של הקומה שמעליו.

8.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.

8.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית והבינוי המנחה בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שרות על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 4.0 מ"ר.

בגג משופע - רעפים בשיפוע מירבי של 50%.
בסמכות מהנדס הועדה לאשר פתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

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

9.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בזחל הגג.

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

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

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

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

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

9.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

9.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. מיקום החניות בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית.

10. עיצוב אדריכלי:

התוכנית "שרונים"
בעת מס' ה/מק-1-2010/2010
קובצת הולמא לאשר את התכנית
מס' 2192
ת"ת 1998/11/14

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

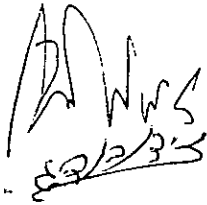
15. רישום שמחים ציבוריים: כל השמחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.

16. תקופת ביצוע: התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן חוק.

תאריך: 29/5/1998

התימת המתכנן:

ירי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
הסייפן 27 רמת השרון 47248
טל. 5492432 פקס. 5408701

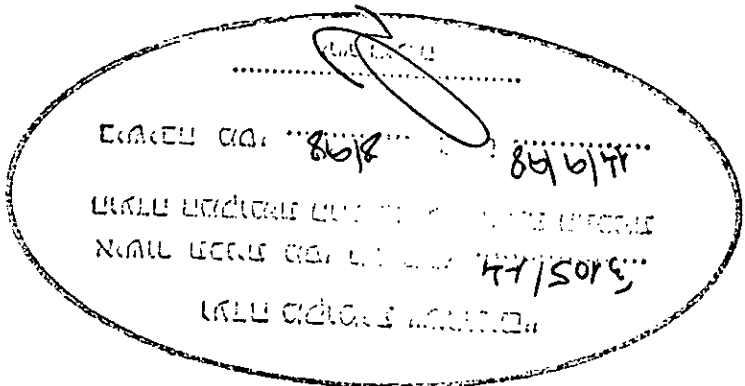


התימת הירום:

שמואל אריאלי, עו"ד
SHMUEL ARIELI, ADV.
רח' רזיאל 7 נתניה

התימת בעל הקרקע:

ש י ט י



846/44
868
44/5019

לת זכויות בניה למצב קיים בתחום תוכנית בנין ערים הצ/מק/4-105/1 ד

בהתאם לתכנית הצ/4-105/1

| קווי בנין | | | גובה מבנה מקסימלי | שטח מרתף במ"ר | מספר יחידות מגורים להגדרה | שטח מבני מירבי לקומה עזר במ"ר כולל סכנת תניה במ"ר (תכנית) | שטח בניה מותר בגו' במ"ר | שטח בניה מותר בגו' במ"ר | רוחב חזית מינימלי | גודל מגרש מינימלי במ"ר | סיווג בצבע | שיעור כיסוי |
|--------------------------|------|------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|-------------|
| אחורי | צדדי | קדמי | | | | | | | | | | |
| לפי הבינוי המסומן בתשרים | | | 5 מ' או כמסומן | שטח המרתף לפי הוראות תכנית הצ/4-105/1 | 2 | 180 מ"ר לכל יחיד כולל שתי שרות וטה"כ 360 מ"ר במגרש. | 240 מ"ר לכל יחיד וטה"כ 480 מ"ר במגרש | כמסומן בתשרים | 1,000 או כמסומן בתכנית | כתום מותחם אדום | כיום מותחם אדום | א' תיחד |

טב-1071-ק

תאריך: 9.4.1998

חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג
 אדריכלות ותכנון ערים
 הסייפן 27 רמת השרון 47248
 טל. 5492432 פקס. 5408701

ועדה מקומית "שרונים"
 אישור תכנית מס' הצ/מק/4-105/1...
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 812 ... תאריך 14.9.98

טבלת אזוריים לתוכנית בנין ערים ה הצ / מ ק / 4 - 1 / 5 1 0 ד

| לשתי שדות | | לשתי עיקריים | | לשתיים | | גובה במטרים | | מספר קומות | | מספר במגרש יח"ד | | מספר קומות | | סה"כ במגרש | | סת קרקעי | | חת קרקעי | | על קרקעי | | זכויות בניה | | תכנית (כולל שטחי שדות) | | גודל מגרש בניימלי במ"ר | | שטח בתכנית במ"ר | | סימון בתשריט | | יעוד האזור | |
|---------------|-------------|---------------|-------------|--------|------|---------------|------------|------------|------------|-----------------|----------|------------|------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|--|-----------------|--|--------------|--|------------|--|
| אזורי | צדדי | אזורי | צדדי | קדמי | קדמי | גובה | מספר במגרש | מספר קומות | מספר קומות | סה"כ במגרש | סת קרקעי | עיקרי שדות | עיקרי שדות | שדות | עיקרי שדות | שטחי שדות | שטחי שדות | שטח עיקרי | שטח עיקרי | שטח עיקרי | שטח עיקרי | תכנית (כולל שטחי שדות) | גודל מגרש בניימלי במ"ר | שטח בתכנית במ"ר | סימון בתשריט | יעוד האזור | | | | | | | |
| כמסומן בתשריט | 3 מ' / 5 מ' | כמסומן בתשריט | 3 מ' / 5 מ' | 5 מ' | 5 מ' | 8.50 מטר משיא | 3 | 2 | 105 | 480 | 0 | עד 35 מ"ר | עד 480 מ"ר | עד 35 מ"ר | עד 480 מ"ר | 360 מ"ר לכל יחידות היחידות היחידות | 1,177 | 1,177 | 1,177 | 1,177 | 360 מ"ר לכל יחידות היחידות היחידות | 1,177 | 1,177 | כתום מוחסם אדום | אזור מגוריים א' מיוחד | | | | | | | | |

ה ע ר ו ר ח : 1. גובה מירבי לגדרות בניית בחזית המגרשים, ולקירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. גובה מוחל לגדרות בניית בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהתכמת השכן הגובל.

- 2.01 המרתף יהיה מואר ומאוורר ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- 2.02 קומת המרתף תבלוט 1.0 מטר, מקסימום, מעל פני הקרקע.
- 2.03 במרתף ירוכזו כל שטחי השירות פרט לסוככת חניה (עד 15 מ"ר לכל יח"ד) ומזוה (עד 5 מ"ר) שיתחן בקומת הקרקע.
- 2.04 השימוש במרתף יהיה לשטחי שירות לצרכי האישיים של המשפחה בלבד או לא למטרות עיקריות (מגוריים).
- 2.05 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מטר נטו.
- 2.06 החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ נטו.
- 2.07 לא תורשה התקנת מטבח במרתף.
- 2.08 הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחוץ מדדנות נפרד; לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.
- 2.09 בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- 2.10 חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

3. גובה מעקה, מעל גג שטוח, יהיה - 1.10 מטר מפני הריצוף.
4. סה"כ בשלוש יחידות הדיוור יחד - 480 מ"ר למטרות עיקריות (מגוריים), ללא שינוי מתכנית הצ/4-105/1 המאושרת, אך מותרת חלוקה בלתי שוויונית בין שלוש יחידות הדיוור - בחלל המזוהי של החלוקה - 240 מ"ר; בחלל המערבי של החלוקה 2 יח"ד כל אחת 120 מ"ר.
5. הקמת גדרות תוחן או ורק בגבולות המגרשים או בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
6. עיצוב הגדרות ותומכי בניה - יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.

לפחות 7 מטר בין שני הבתים במגרש.
תאריך: 29 / 5 / 1998

ח ת י מ ת ה י ו ז י ס : טכודנבנ2

ירי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
הסייפן 27 רמת השרון 47248
טל. 5492432 פקס. 5408701

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית משי הצ/מק/ 105/1-4
הועדה המקומית החלטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8198
תאריך: 29/5/1998