

4-1294

מ ת ר ז ה מ ר כ ז
מרחב תכנון מקומי שרונים

8

מחלקת תכנון
4 - 04 - 2001
ניתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
הצורך 6, אזה"ת פולג, טל. 8636000
30 - 04 - 2001
דואר נכנס - נתקבל
.....חתימה
.....נכסר ל.....תאריך

ש י נ ו י מ ת א ר ה צ / מ ק / 4 - 1 - 230

שם התכנית:

ק ד י מ ה

מתמרת גאישרים

הועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנונית
.....
.....
מהנדס הועדה תאריך

ועדה מקומית שרונים
230114
אישור זמני מס' 2101
הועדה המקומית התליטה אשר אח התכנית
26/2101
בשיפור מס' 2101
.....
נייד הועדה

הצ-4 קנכס

ת א ר י ז : 14 / 3 / 2001

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / מ ק / 4 - 1 / 230

שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכנית הצ/4-16/1

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים
ב ס מ כ ו ת ה ו ע ד ה ה מ ק ו מ י ת

מחוז : המרכז

נפה : השרון

המקום : קדימה

גושים וחלקות : גוש 8036 חלקה 46

שטח התכנית : 2,482 מ"ר

בעל הקרקע : קנכט חנה ת.ז. 0333702
רחוב ביאליק 16 קדימה
טל. 09-8990106

יוזמי התכנית : קנכט חנה

המתכנן : ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים
רח' החרושת 7 רמת השרון טל. 03-5498301

תאריך : 14.3.2001

תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/4-1/230
איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ד' לחוק
בהסכמת הבעלים.
בסמכות הועדה המקומית

01. שם התכנית:

התכנית כוללת:
(א) 8 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות בניה (להלן:
התקנון).
(ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:500, כולל בינוי מנחה
המסומן במצב מוצע, תרשים סביבה בק.מ. 1:2,500 ותרשים
התמצאות בק.מ. 1:10,000 (להלן: התשריט).
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

02. מסמכי התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט
המצורף לתכנית.

03. תחולת התכנית:

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/130 והוראות
תכנית הצ/4-1/16, במידה ולא שוננו בתכנית זו.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות
אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.

04. יחס לתכניות אחרות:

1. איחוד וחלוקה מחדש בין מגרש 2372 ובין מגרש 2373
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה - 1965.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש 2373 מית"ד
אחת ל-2 יח"ד.
מבלי להגדיל את סך כל השטחים למטרות עיקריות ושרות
במגרש.
3. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
סה"כ 3 יח"ד בתחום התכנית.
שינוי קווי בניין כמצויין בתשריט.
4. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
קביעת בינוי העקרוני על מגרש 2373.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

05. מטרות התכנית:

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות
המפורטות בסעיף 8 להלן:

06. שמוש בקרקע:

בהתאם לתכנית התקפה הצ/4-1/16.

07. רשימת תכליות:

- 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 הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ- 2 קומות
(ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- 8.3 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.
במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך
הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת
ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
- 8.4 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי
כמצויין בלוח האיזורים. שטח המרתף לא יחרוג מהגבולות
בפועל של הקומה שמעליו.
- 8.5 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח
זכויות הבניה.

08. תנאים לבנית מגורים:

8.6 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 גנטיים שגובהם עד 1.1 מ'.

- 9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.1 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 4.0 מ"ר (שטח זה נכלל בסה"כ המ"ר המותרים).
בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 9.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 9.3 דו"ד שמש - 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.
- 9.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 9.5 חיבורי מערכת תשתית - 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.

09. עיצוב אדריכלי:

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:
- 10.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 10.2 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.
- 10.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 10.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 10.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט תמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.

11. פיתוח השטח :

- 11.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הוועדה 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 לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- 11.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 11.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות לתהיית בנייה.

12. מערכות תשתית :

- 12.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 12.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).
- באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קו ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
- 12.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בנייה. יותר מעבר קו ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 12.4 חשמל - הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבנייה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקו חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקו חשמל תת קרקעיים.

13. חניה :

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

בסמכות הוועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. הכל בהתאם לבינוי המנחה בתשריית התכנית, ובמסגרת זכויות הבניה המותרות.

14. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

15. רישום שטחים ציבוריים :

כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה 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 תוקף.

17. זכות מעבר:

אסורה הקמת גדרות או כל הפרעה שהיה בתחום האזור המסומן כזכות מעבר; הקמת גדרות מותרת רק בגבולות החיצוניים של זכות המעבר.
זכות מעבר הדדית וזיקת הנאה תיירשם ע"ש בעלי מגרש 2373 בשטח המסומן בתשריט.
הוצאות הסלילה והאחזקה בתחום זכות המעבר יחלו על בעלי בעלי זכות המעבר בחלקים שווים.
תנאי להוצאת היתרי בניה - רישום זיקת ההנאה בפנקסי המקרקעי.

18. כללי:

- (א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.
- (ב) תשריט חלוקה בהתאם להודאות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חדשים מיום אישור התכנית.
לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- (ג) רישום וחלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה (כולל רישום זכות המעבר כאמור בסעיף 17), אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

תאריך: 14/3/2001

ק"מ	גודל		גובה מקסימום של בנין	שטח מרבי מרובע	מספר יחידות מגורים למגורים	שטח בנייה מרובע	שטח בנייה מקסימום לקומה (מכסות)	שטח בנייה מותר ברובע	רמת חומש מרובע	גודל בנין מקסימום	סידור נאבע	קצור תאור
	קדמי	אחורי										
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר

טבלת-ק

ע"פ תכנית תת/130, המותר גובה יוצא ע"פ תכנית בנין ופירוט באישור הועדה המקומית. תכליות מותרות: גן-ילדים, גן-כנסת/ מועדון, ספרייה ואולם קריאה, מוסדות-ות ומבנים אחרים הדרושים לשיתוף הקהילה.

1. קר בנין לסכמת תניה פרטית בתוצרת המבני יהיה 2.00 מ"ר או כמסומן בתשריט.
 הערות: 2. מבני תאור יהיו בפרטמטר בנין המבנים, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
 3. הקמת בורות תחת רוק בגובהות המבנים.
 עיצוב המדרות וחומרי בנייה - יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.
 גובה מרבי לגדרות בורות תחת המבנים, ולקירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה.
 גובה שומר לגדרות בורות תחת המבני, או שמור - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהתבט השכן המגול.
 4. גובה שטח, שכל גג שטוח, יהיה לפחות 1.0 מטר ולא יותר מ-1.10 מטר מפני הריצוף.
 5.01 אדמת אד לא בלבד ושטח לא יעלה על שטח קומת הקומה שעליו, פרט לתצורה אנגליות ובלבד שהגובה נוסדה לאזור ורור
 5.02 קומת המדרג תהיה בקווי המבני והקומת הקומה שעליו, פרט לתצורה אנגליות ובלבד שהגובה נוסדה לאזור ורור.
 המרחק הארנה מדרגת יומה מ-1.0 מטר מהן המבני וזוגה המבנה הנבנה לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקומה המבנים.
 5.03 מעל 22 מ"ר יהי קר המבני 4 מ"ר, אפי מונאים המבנים והמאיס:
 א) קומת המרחק שמשתת לתניה בלבד.
 ב) קומת המרחק החורגת מקומת הקומה שעליו לא יגלוט מפני הקומה המבנים.
 ג) ניתן פיתוח לניקוד המבני.
 5.04 גברשיס בום שיפוט הקומה עולה על 54 לא יעלה פליס הקומה המרחק שכל אחד מפני הקומה המבנים וכן החריגות מפליס קומת מותכונת המבנים בתחום קרי המבני בלבד.
 5.05 המרחק יוצמד למבנה שעליו, כאשר הגובה למרחק חוקי שאותו המבנה.
 5.06 שיפוט במרחק יהיה לשיפוט שדות ולצרכי המשתמיה בלבד.
 5.07 גובה קומת המרחק לא יעלה על 2.40 מטר.
 במס המבנה עולה על 10 מ"ר, יכלל שטח המרחק במבני והשטחים המבנים המותרים ע"פ המכנית החלה על המבני.
 תאריך: 30.10.2000
 תחמת בעל הקומה:
 תחמת המבנים:

לוח זכריות והוראות בגינה למוכנות בגנין ערבים ה'צ / מ'ק / 4 - 1 / 230

קורני		גזר		קורני		גזר		קורני		גזר		קורני		גזר		קורני		גזר	
שטח	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
שטח	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר

ע"פ תכנית ה'צ / 300.1 המרחב בגינה יוצא ע"פ תכנית בנינו ושטח באזור היעדה המוצהרת. הכלליות מותרות: בגן ילדים, בתי כנסת, מועדון, ספרייה ואלים קריאה, מוסדות-דת ומבנים אחרים הדרושים לשרותים הקהילתיים.

1. גובה מרבי לגרורות בגרורות בחזית המבשרים, ולגזרות חומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת היעדה המקומית. גובה מוח לגזרות בגרורות בצד המגוש, או מאחור - 1.80 מטר ; למעלה מהם - במבטת ואפן הנובל.

2.01.2 המרחק אחר גלבד ושטח לא יעלה על שטח קומת הקרקע ששעליו (קומת הבנייה) וייקבע ע"י ק"ה המקומית ששעליו. המרחק אחר גלבד ושטח לא יעלה על שטח קומת הקרקע ששעליו (קומת הבנייה) וייקבע ע"י ק"ה המקומית ששעליו. המרחק אחר גלבד ושטח לא יעלה על שטח קומת הקרקע ששעליו (קומת הבנייה) וייקבע ע"י ק"ה המקומית ששעליו. המרחק אחר גלבד ושטח לא יעלה על שטח קומת הקרקע ששעליו (קומת הבנייה) וייקבע ע"י ק"ה המקומית ששעליו.

2.04. ק"ה הבנין בגלבד.
 2.05. המרחק יוצמד למבנה ששעליו, כאשר הבנייה למרחק תהיה מאדמת המבנה.
 2.06. המרחק במרחק יהיה לשטחי שדות ולצרכי המשמח בגלבד.
 2.07. קומת המרחק לא יעלה על 2.40 מטר.
 2.08. קומת המרחק לא יעלה על 2.07 מטר.
 2.09. קומת המרחק לא יעלה על 2.07 מטר.
 2.10. קומת המרחק לא יעלה על 2.07 מטר.

מספר: 230-420
 חתימת הממכרן :
 ג'ר' גולדנברג אדרכל
 מחורשת 7 רמת השרון
 5498301.5ט - 47279



מספר: 14 / 3 / 2001
 חתימת היורש ר'על
 קניט חנה מ.ד. 0333702
 חתימת הקרקע:

דף חתימות לתכנית הצ / מק / 1-4 / 230

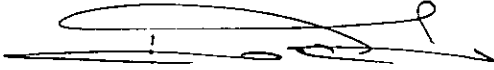
ת א ר י ך : 1 4 . 3 . 2 0 0 1

חתימת המתכנן:

קרי גולדנברג אדריכל

ההרושת 7 רמת השרון

טל. 47278 - 5498301



חתימת הרוזם ובעל הקרקע:

קנכט חנה ת.ד. 0333702

קרי גולדנברג