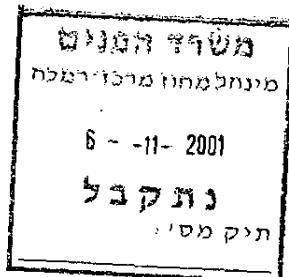


4-12315

## מחוז המרכז

### נפת השרון



מרחוב תכנון מקומי "שרוניים".

תוכנית שינוי מתאר -

.240 / 1 - 4 / הצעה.

שינוי לתוכנית מתאר הצעה 1 / 99 .

ולתוכנית - הצעה 130.

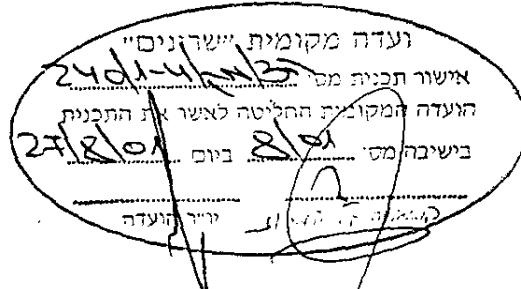
הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
ש.רו.ו.יס.  
הצורן 6, אזה"ת פולג טל. 8636000

24-09-2001

ב.ת.ק.ב.ל

קבالت קבל-קמלה חתימה  
传递给.....  
נסדר ל.....

קדימה.



גואפער-ניהול ומידע מקרקעין וככיסים בע"מ  
אימורה אישור וועדה  
אושרה לתוקן ע"י  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

תאריך: מבחן 2001.

(אוקטובר 2000)

מרחב תכנון מקומי "שרוני"  
מחוז המרכז

1. **surf התכנית:** תוכנית שינוי מתאר הצ'םק/ 1-4 / 240, שינוי לתוכנית הצ'ם 1-4 / 99 ולתוכנית מתאר הצ'ם 130. בסמכות ועדת מקומית.

2. **משמעות התכנית:**

- א. תקנון 9 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
  - ב. תשריט עירוני בקנה מ' 250:1 עם תרשימים סביבה בקנה מ' 2500:1 ותרשימים התחממות כללית בקנה מ' 10000:1 (להלן התשריט).
  - ג. נספח בנייני מנחה.
- כל מסמך מממצבי התוכנית מהווע חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל הנוגע לתוכנית ולהתשרט גם יחד.

3. **שטח התכנית:** 0.844 ד"ר.

4. **תחולת התכנית:** תוכנית תחול על השטח המותחים בקו כחול בתשריט התוכנית.

5. **גושים וחלוקת:** גוש : 7815, ח. חלקה : 400, מגרש : 2574.

6. **המקום:** המועצה המקומית קדימה.

7. **בעלי הקרקע:**

- מינהל מקרקעי ישראל, דרך פ"ת 88 ת"א.
- ביציאצ'י נאות, ת.ז. - 5870569.
- ביציאצ'י דוד, ת.ז. - 1241414.

כתובת - צור משה ת.ד. - 140, מיקוד : 09/9630511, 09/5870569, טל' - 4218.

8. **הייטם ומגיש התכנית:** - ביציאצ'י נאות, ת.ז. - 5870569.  
- ביציאצ'י דוד, ת.ז. - 1241414.

כתובת - צור משה ת.ד. - 140, מיקוד : 09/9630511, 09/5870569, טל' - 4218.

9. **מחבר ומתקנון התכנית:** ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון.  
ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712 .86889

רחוב הדקל 52 א', תל-מודן, מיקוד : 09/7962058, 09/7967258, טל' - 40600.

**10. מטרת התכנית:**

- א. הגדלת מס' ייח"ד ב痴"ח 400 מגרש 2574, במבנה זו - משפחתי, סה"כ מ- 1 ייח"ד ל- 2 ייח"ד בשטח התכנית ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות בסמכות ועדעה מקומית לפי סעיף 62 (א) (8) לחוק.
- ב. שינוי קו בנין צפוני מ- 3 ל- 5 מ', כסומן בתשריט, בסמכות ועדעה מקומית לפי סעיף 62 (א) (4) לחוק.
- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר שינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 (א) (5) לחוק.

**11. יחס לתוכנית מתאר:** על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תוכנית המתאר המקומי הצע' 1/99 ו- הצע' 130 במידה ולא שונה בתוכנית זו, והוראות תוכנית הצע' 1/100 אי.

**12. יחס לתוכנית מפורטת התקוף:** תוכניות מפורטות בתוך גבולות תוכנית זו אשר קיבלו תוקף לפני תוכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תוכנית זו.

**13. חניית מבנים:** מקומות חניה לכל מגרש - מס' מקומות החניה יחשב עפ"י התקון הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתריה הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים, בתחום גבולות המגרש. בסמכות הוועדה לדרש ציון מקום לחניה מקוריה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל ייח"ד במסגרת הריתר ולפחות שני מקומות חניה לכל ייח"ד בתחום המגרש, במסגרת זכויות הבניה.

**14. היטל השבחה:** יוטל וייגבה על - ידי הוועדה המקומית.

**15. שלבי ביצוע:** זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

**16. הוראות בנייה :**

- 16.1. **שימוש בקרקע:** לא ניתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 16.2 להלן:
- 16.2. **תנאים לבניית מגורים:** על פיلوح האזוריים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלහלן :

- א) שטח המגרש – יהיה מצוי בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.
- ב) מס' ייח' דיר- 2 במבנה ذو משפחתי, בהתאם לטבלת האזוריים ולתוכנית.
- ג) מס' קומות בבניין – לא יותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתקים, יציאות לגג ועליות לגג להלן), (במבנה הקוטג).
- ד) גובה הבניין – הגובה המרבי הכלול המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבניין (0.00-/-/+). ייקבע בהתאם לתוכנית הבינוי הרצ'יב שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ה) בבניין עם מרתק ישמר הגובה המרבי מצויין בסעיף ד' לעיל. שטח המרתף לא עליה על השטח שייקבע על – **ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מעלה גבולותיה בפועל.**
- ו) שטח הבניה המותר באזור המגורים – בהתאם לטבלת השטחים אשר בתוכנית.
- ז) מרוחבי הבניה באזור המגורים – בהתאם למסומן בתשריט ועל – פ"י נספח הבינוי (שינויי בכו בנין צפוני לייח'ד הצפונית מ- 3 מ' ל- 5 מ' )

#### **17. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:**

- א. צורות הגג – בגג שטוח יהיו המערות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. יותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח הייציאה המקורה לא עליה על 2 מ"ר.
- ב. חומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הוועדה המקומית ויצוינו בבקשתו להיתר.
- ג. מערכת סולרית – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והזוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והזוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסטור מתאים לפי קביעת מהנדס הוועדה.
- ד. אנטנות תלוייה – בסמכות הוועדה לדרש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבורו מערכת תשתיות – כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכוי יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.
- ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפוניות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הוועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה – עפ"י אישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. מכלי גז – ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה – מיקום ועיצוב החניה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה.

#### 18. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א) התכנון יתבסס על הוראות תוכניות בנין עיר החלה על הקרקע שבנדוז ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- ב) תוכנית סימונו המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250: כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי - רגל, מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתיות העירונית ופרטן ניקוז.
- ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד) חתכים וחזיות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מהוצאה לו, כולל סימונו קירות תומכים, גדרות וציוויל גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה) עפ"י דרישת מהנדס הוועדה יוגש פירוט חזיותות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי - אשפה, שער - כניסה וכן.
- ו) מתן היתר בניה יותנה ברישום זכות מעבר / זיקת הנאה הדידית לשימוש מעבר לכלי רכב פרטיים בפנסיס המקראקי.

#### 19. פתוח השטח:

- א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצדיה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד. בסמוכות הוועדה לזרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרכות או יותר. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהירה עד 0.60 מ' מהמדרכה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גובה יותר ב: 0.3 מ' בנקודת הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחים.
- ב) לכל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- ג) מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטיים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשת היתר בניה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.
- ד) דרך גישה ליחס'ד המגורים הפנימית ברוחב של 4 מ' תרוצף ע"י היזם.

## 20. שטחי שירות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית : הח' / 1-4 / 100 א'.
2. א. בוגר שלבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
- ב. שטחה של קומת המרתף לא עליה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.
- ג. קויי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף

לחווראות הבאות :

- קוונטור המרתף לא יחרוג מקוונטור קומת הקרקע שמעליו.
- תותר הבליטת המרתף מעבר לקוונטור קומת הקרקע (ಚירות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו חריגה מקו הבניין, וב惟ב שהבליטה נועדה לאוורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
- הותרה הבליטת מרתף כאמור, לא עליה גובה המערה הבינוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
- 3. על אף האמור בסעיף 2. לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בין 0 בתנאים המוצטברים הבאים :
  - קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
  - חלקו המרתף החורגים מקוונטור ק.ק. שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע סופית.
  - יינתן פתרון לניקוז המגרש.
- 4. בוגרים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא עליה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן חריגות ממפלס קרקע מתוכנת תהינה בתחום קווי הבניין בלבד.
- 5. המרתף יוצמד לבנה שמעליו, כאשר הכוונה למרתף תהיה מאותנו מבנה.
- 6. גובה קומת המרתף לא עליה על 2.4 מטרים. אם הגובה עולה על הניל', יכול שטח המרתף במנין השטחים העיקריים עפ"י התכנית החל על המגרש.
- 7. המרתף ישמש לשטחי שירות ולצורכי המשפחה בלבד.
- 8. שטח המרתף הניל' יתווסף לאחוזי הבניה המותרים בוגר על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

## 21. מערכות תשתיות :

- א) ניקוז וטיפול - בהתאם לתכנית ביןוי ופיתוח, באישור הוועדה המקומית. תוכנו הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחולול מירבי של מי הנגר העליון.
- ב) ביוב - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתריה בנייה ללא תכנית ביוב מאושרת על

פי חוק הביווב. לא יינתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות אליו. לא יותר פתרונות של בורות ספיגה. לא ינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.

- ג) **תבואה** – אגירה וסילוק אשפה בכפוף לחווארות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה. מתקני אציגות אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה האזורית ועפ"י תכנית ביןוי ופיתוח, מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
- ד) **חשמל** – לפי הנחיות חברת חשמל. רשות מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

**22. כללי:** כל הוצאות ערך התכנית על מסמכתה יחולו על הבעלים לפי סעיף – 69(12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם ועוד.

3



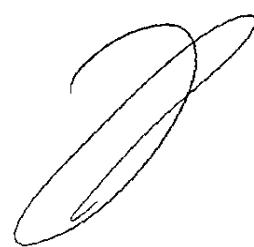
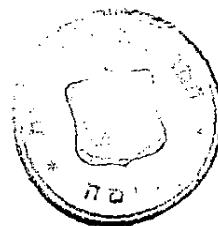
חותימות:

הועדה לבניין ערים - "שרוניים":

מינימל מקרקעי ישראל:

היוום ומגיש התכנית:

מועצה מקומית קדימה:



המתכנן - אדרי אסבו שמעון ג.א.ש. אדריכלים: