

15

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 12-09-2000
 נתקבל
 תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 "שרונים"
 הצורן 6, אוה"ת פולג, טל. 8636000
 03-06-2001
 דואר נכנס - נתקבל
 חתימה
 נמסר ל

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 14-09-2001
 נתקבל
 תיק מס'

שם התכנית: הצ/ 1-4 / 139 - קדימה

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 139/1/4
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.6.00 כאשר את התכנית
 יגיש הועדה המחוזית

חתימות ואישורים:

- תאריך:
- דצמבר 1995
- ינואר 1996 (הערות: א. מירון)
- חגן 1996
- חאי 1997
- יוני 1997
- ינואר 1998
- אוקטובר 1998
- יוני 2000



8/2000
8/8/2001

יוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית-מפורטת / מתאר מס' 139/1-4
 לכמתוקף
אדרי עוזד דואק
 מהנדס הועדה
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: הצ/ 1-4 / 139 שינוי לתכנית מתאר הצ/ 130 ולתכנית: הצ/ 1-4 / 14, הצ/ 1-4 / 38, הצ/ 1-4 / 43, הצ/ 1-4 / 92, הצ/ 1-4 / 94.
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1250: 1 + 2500: 1 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. מסמכי התכנית: א. תקנון 18 דפים ותשריט כנ"ל.
4. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
5. שטח התכנית: 305,000 מ"ר.
6. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
7. גושים וחלקות:

גוש 8037	חלקות: 42- 33 ח"ח 99
גוש 8039	ח"ח 1, 11, 12, 24-26
גוש 8040	חלקות: 8, 10, 12, 13, 49-59, 21-27,
	1, 3, 5, 60-66, (11 ישנה), 32, 33
	ח"ח 6, 7, 20.
8. המקום: המועצה המקומית קדימה.
9. היוזם: המועצה המקומית קדימה והועדה המקומית שרונים.
10. בעלי הקרקע: פרטיים והמ"מ קדימה.
11. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908).

1. שינוי ייעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים א' ולאיזור מגורים א' מיוחד, ולאיזור מגורים ב'; איזור לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ושבילים.
2. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית ולמגורים א' מיוחד.
3. חלוקת איזור המגורים למגרשים לבתים בודדים, לבתים דו-משפחתיים, ולבניה של דירות בקומות (עפ"י המסומן בתשריט).
4. קביעת הוראות והגבלות בניה.
5. סה"כ יח"ד בתכנית 424 יח"ד.

12. מטרת התכנית:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית, הצ/130 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מתאר:

תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קיבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים בתכנית זו.

14. יחס לתכנית מפורטת
בתוקף:

כל השטחים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. רישום שטחים
ציבוריים:

בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. הוראות בניה
והגבלותיה:

מספר מקומות תחניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום תחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה. (2 מקומות תניה לכל יח"ד בתחום המגרש).

17. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. היטל השבחה:

19. הריסת מבנים:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

20. שלבי ביצוע:

תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

21. דרך משולבת:

דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

22. הוראות בניה:

22.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 22.2 להלן:

22.2 רשימת תכליות:

(א) איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים תד-משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.

(ב) איזור מגורים ב' - שתי קומות על קומת עמודים בהתאם להוראות לוח הזכויות ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

(ג) איזור מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית: בהתאם להוראות לוח הזכויות ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

(ד) שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי 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.

(ה) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, מתקני אשפה וכדומה.

(ו) שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה. מגרשי החניה בשב"צ ישמשו את מבני הציבור, וגם ישמשו כמגרשי חניה ציבוריים לאיזור.

22.3 תנאים לבניית בתי מגורים באיזור מגורים א' ובאזור

מגורים א' מיוחד:

על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

(א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
(ב) מס' יחידות זיור - בית חד או דו משפחתי עפ"י המצויין בתשריט התכנית.

(ג) מס' הקומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן), במבנה קוטג'.
(ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית בבנין עם גג משופע.

מפלס כניסה לבנין (+ 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הוועדה.

(ה) הפרש מפלסי (+ 0.00) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
(ו) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף ד' לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.

(ז) שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

(ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם טומן אחרת בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

הנועה המקומית "שירוניס"
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג
טל. 09-8636000

22.4 תנאים לבניית בתי מגורים באיזור מגורים ב'
ניתן יהיה לבנות יח"ד אחת לכל 150 מ"ר של שטח מגרש ב-2 קומות על קומת עמודים מפולשת אשר תשמש לתניה מקורה וכן לשטחי שרות משותפים כגון מבואה, חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, חדר גז, חדר חשמל, מחסן כללי גינה, והכל כשטחי שרות משותפים לכל הבנין, ועד שטח של 5% משטח המגרש.

22.5 תנאים לבניה באיזור ב' מיוחד עם חזית מסחרית:

2 הקומות העליונות למגורים כנ"ל. בקומת הקרקע עד 10% לשימושים מסחריים (חנויות ומשרדים) ועוד 5% לשטחי שרות משותפים כמפורט לעיל. יתרת השטח תשמש לחניה. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

22.6 עיצוב ארכיטקטוני:

א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.2 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. בגג משופע יהיה מס' מפתחים מירבי 3 ליח"ד, חומר הגג: רעפים.

ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות 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 מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.

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

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

ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.

ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.

ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.

ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

22.7 תנאים להגשת בקשה להיתר:

א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מזידה מעודכנת של המגרש.

ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ: 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.

ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וזכד'.

22.8 פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. במגרש פינתי - גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מהצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.

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

ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו
עפ"י תכנית הצ/4-1 / 100.

א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, ועד 100 מ"ר ליח"ד.

ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים באיזור מגורים א' ומגורים א' מיוחד יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים החדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי, אשר תותר במבנה על-קרקעי - בחצר.

גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה).
באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מזדגוג נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.
ככל שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

שטחי שירות: (על קרקעיים).

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים), (במידה ולא בונים קומת מרתף).
וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

ד. באיזור מגורים ב' תותר הקמת קומת מרתף שתשמש לחניה של הדיירים בבנין. יותרו מחסנים כמספר יח"ד בבנין עד 5.0 מ"ר ליח"ד אחת. המחסן יירשם בספרי המקרקעין יחד עם הדירה.

ה. באיזור מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית
תותר הקמת קומות מרתף אשר ישמשו לחניה לצרכי מגורים
ומסחר וחדרי-מכונות, מעלית ומיזוג אוויר וכד'.
1. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ. (נטו)
2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז וארור מתאימים. חלל
המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה
אותו.

24. מערכות תשתית:

א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
ב ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או
בעתיד).

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור
הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים
בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מדכוי. יינתנו היתרי בניה לבתי
מגורים חדשים רק לאחר הפעלת ביצוע מתקן טיהור השפכים
האזורי והשלמת קוי ההולכה אליו, באיזור משרד הבריאות.

ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז
הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג
בתכנית הבקשה להיתר בניה.

יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים
ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח טרם אישור
תכנית זו, הצ/ 1-4 / 139, תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם,
באישור רשות הניקוז. ראה לצ' 9 (א).

ד) תשמל - הכניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת
החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח
נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו- 9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ'
לפחות מקוי חשמל תת-קרקעיים. (ראה סעיף 22.6(ה)).

25. כללי:

1. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.
2. לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם, תוך 8
חודשים מיום אישור התכנית.

בתכנית יצויינו מערכות תת-קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי
הכניסה לבנינים, הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות
לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה
המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית.

בהמשך לסעיף 24(ג) - ניקוז

- 1) על פי הוראות רשות הניקוז השרון יש להשלים את תכנון הצינור בהמשך לרחוב רוטשילד, מנקודה F עד נקודה G, חיבור לתעלת כביש מס' 4. תוואי הצינור לא יהיה בתוואי האפיק הטבעי אלא לצידו, כדי לשמור על הניקוז הטבעי.
לא ינתנו טפסי 4 ואישורי איכלוס הבתים עד לביצוע בפועל של הצינור F G.
- 2) תכנון מפורט של מערכת הניקוז למיתחם יוכן במסגרת תכנית הפתוח ויובא לאישור רשות הניקוז טרם הוצאת היתרי בניה.
- 3) בתכנון המפורט יושם דגש על שימור, חילחול והחדרת מי נגר עילי, להעשרת מי התהום ומניעת הצפות.
- 4) בתכנון המפורט תשמר הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
- 5) א) בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע טבעית פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך חילחול מי הגשם.
ב) הפניית מרזבי הגגות אל השטחים המגוננים בחצר.
ג) יתוכנו שטחים מגוננים ופתוחים באופן המאפשר קליטת והשהיית מי נגר עילי לזמנים קצרים תוך הפניית מי נגר עילי אליהם.
ד) תכנון משטחי חניה ומדרכות מחומרים חדירים בשילוב עם גינון מונמך.

הועדה המנהיגית לתכנון ובנייה
"שרונים"
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג
טל. 08-6360009

3. הוצאות התכנית:

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מזידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

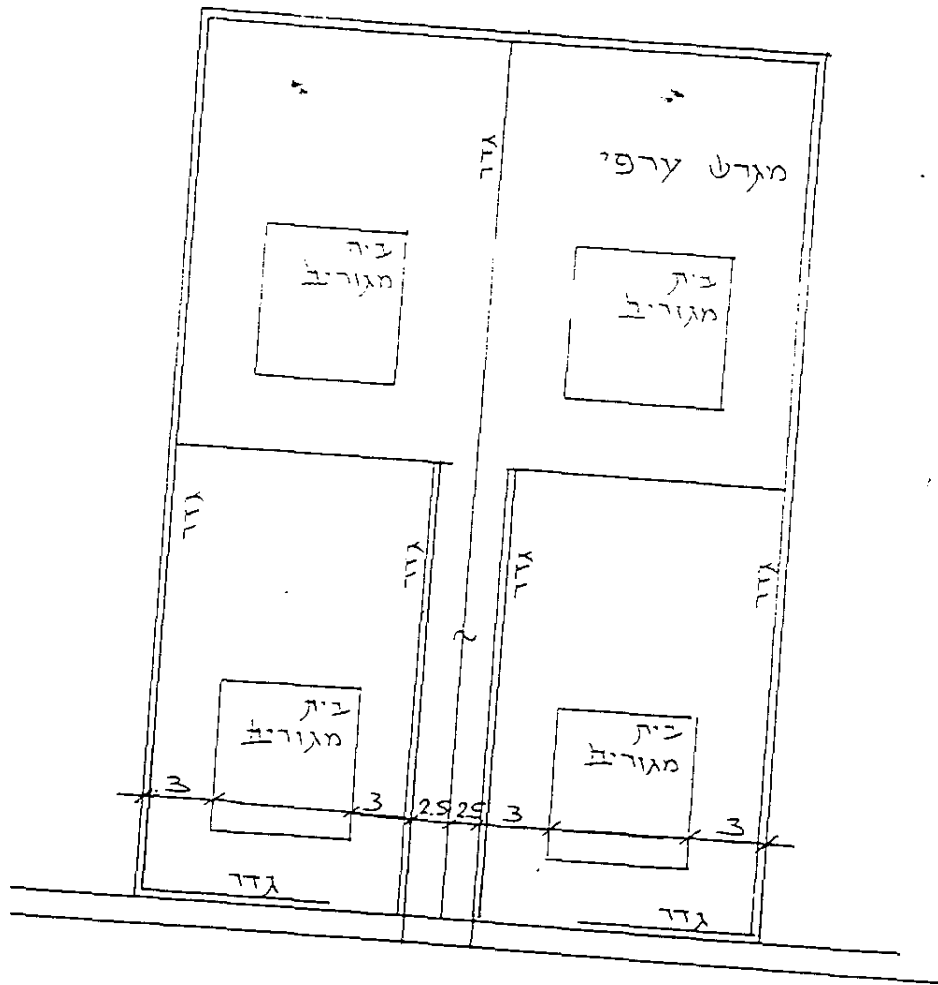
4. כל שימוש שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זו - יראו אותו כשימוש חורג שיותר למשך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו, להמשך פעילות חקלאית, למעט חלקי מבנים המצויים בקרקע המיועדת בתכנית זו לשטחים ציבוריים, אשר לגביהם לא יותר שימוש חורג כלשהו.

5. הועדה המקומית רשאית בהליך של תשריט איחוד וחלוקה בסטייה מהוראות התכנית וע"י פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק, להתיר חלוקה שונה של מגרשים, באופן שהמגרשים שיווצרו לא יפחתו בשטחם מהגדלים הבאים: 500 מ"ר לבית חד-משפחתי, ו-750 מ"ר לבית דו-משפחתי.

תוטר תוספת יח"ד בתל א. הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רחמי הצורן 6, אזה"ית פולג
טל. 09-8636000

תכנית מס' ה-4/1/139 קדימה

השבילים הפרטיים ברוחב 5.0 מ' (או כמסומן בתשריט)
ישמשו לגישה כלי דרכ למגרשים העורפיים
תרשם זכות מעבר - זיקת הנאה בספדי המקרקעין
קו הבנין לבית מגורים זלמבני שירות יהיה 3.0 מ' מהשביל
הכניסה מהדרך תהיה ע"ג אבן שפה מונמכת.



פרט עקרוני לדרך גישה פרטית

הועדה לביטוי תכנון ופיקוח
"שרונים"
רח' הציון 6, אזה"ת פולג
טל. 04-8635000

חצב מוצע		חצב קיים			
		נפ"י מפת גוש			
מגורים מ"ר	מס' מגרש ארעי	הפקעה %	מגורים %	שטח במ"ר	
625	מגורים 2002 (קיים) חקלאי			- 2320	
- 795	מגורים 2008			- 900	
865	מגורים 2010			- 1015	
1800	מגורים 2012 מגורים 2014 מגורים 2016			- 2160	
2100	מגורים 2020 מגורים 2022 מגורים 2024			- 2100	
				- 250	
8,941	שביל 2282 מגורים 2208-2203 מגורים 2214-2210 דרך ודרך משולבת, 3043, 3045, 3047 ש.צ.פ. 3042 ש.ב.צ. 3044	40%	60%	14,898	
11,368	ש.צ.פ. 3016, 3013, 3018 שביל 2178, 3048, 2179 דרך ודרך משולבת 3017 מגורים 2240-2253	40%	60%	18,988	
11,404	ש.צ.פ. 3007, 2027 שביל גישה פרטית 64 שביל 3009, שב"צ 3008 מגורים 63-60 .2159, .2158, .2157, .2155 .2166, .2164, .2163, .2161 שביל - 2167, 3009 ש.צ.פ. 3007, 65 3010 דרך ודרך משולבת - 3011	40%	60%	18,971	

יחיד הספקת ומניה
"אזינוס"
16, אזה"ית פולג
09 - 86360

מצב מוצע			מצב קיים			
			עפ"י מפת גוש			
3,539	5,986	מגורים - 2150, 2149 .2115, .2152, .2151 2218, 2217, 2216 דרך ודרך משולבת - 3004 שביל - 3049, 2154 ש.ב.צ. 3006	37%	63%	9,525	12
3,658	5,816	מגורים - 2136 - 2133 .2145 - 2148 דרך ודרך משולבת - 3003 ש.ב.צ. 3005 שביל 3055	39%	61%	9,474	13
927	5286	מגורים - 3053, 2132-2129 דרך - 3054 ש.צ.פ. - 3052, 3054 שביל - 3050 אין שינוי	15%	85%	6,213	59
					10,183	50-58
1,433	2,628	מגורים - 2181, 2180 .2184, 2183 דרך - 3029 דרך משולבת - 3035 ש.צ.פ. - 3041 ש.ב.צ. - 3020	35%	65%	4,061	23
1,382	2,549	מגורים - 2189-2186 דרך - 3028 דרך משולבת - 3034 ש.צ.פ. - 3040 ש.ב.צ. - 3021	35%	65%	3,931	24
1,379	2,422	מגורים - 2193-2190 דרך - 3027 דרך משולבת - 3033 ש.ב.צ. - 3022 ש.צ.פ. - 3039	36%	64%	3,801	25
1,379	2,293	מגורים - 2197-2194 דרך - 3026 דרך משולבת - 3032 ש.ב.צ. - 3023 ש.צ.פ. - 3038	38%	62%	3,672	26

ח צ ב מוצע			ח צ ב קיים		
			נפ"י מפת גוש		
1,412	2,130	מגורים - 2201-2198 דרך - 3025 דרך משולבת - 3031 ש.ב.צ. - 3024 ש.צ.פ. - 3037	40%	60%	3,542
2,112	2,400 (חקלאי)	חקלאי - 2501 ש.ב.צ. - 2500 (חלק)			
4,320	4,600	מגורים - ש.צ.פ. - ש.ב.צ. - 2500 (חלק)			- 9,060
					- 11,275
7,600	11,389	מגורים 2037-2035 .2044, .2043, .2040, .2039 .2051-2046 .2056-2054 ש.צ.פ. ושבילים - .2038 4089, .2042, .2041 דרך משולבת - .4085 .2230, .2053, .2045 ש.ב.צ. - .4091, .4083	40%	60%	18,998
8,391	11,318	מגורים - 2485-2471 דרך - .4004, .4096 ש.ב.צ. - .4131, .2057 ש.צ.פ. ושבילים - .2073 .4133, .4132	43%	57%	19,709
7,612	11,425	מגורים - 2101-2093 .2115-2111 דרך - .4002 ש.ב.צ. - .4001 ש.צ.פ. - .4011, .4130	40%	60%	19,041
3,612	6,153	מגורים - 2107-2102 .2470, .2469 שביל - 4113 דרך - .4099, .4003 ש.ב.צ. - .4000	37%	63%	9,772
3,955	5,267	מגורים - 2092-2087 שביל - 4010, .4008 דרך - 4084, .4009, .4007 ש.ב.צ. - 4098, .4006	43%	57%	9,222

מצב מוצע			מצב קיים			
			טפיי חפת גוש			
3,789	5,744	מגורים - 2060-2059 2066-2063 שביל - 4090 דרך - 4092 ש.ב.צ. - 4093	40%	60%	9,533	32
3,800	5,714	מגורים - 2495-2486 דרך - 4094 ש.ב.צ. - 4095	40%	60%	9,514	33
1,413	3,177	מגורים - 2229-2226 דרך - 2414, 4061 ש.ב.צ. - 4127, 4065	31%	69%	4,590	8037 30
0.990	3,022	מגורים - 2441-2439 ש.ב.צ. - 2442 דרך - 4088	25%	75%	4,012	23
2,363	5,681	מגורים - 2437-2435 2466 דרך - 4078, 4073 ש.ב.צ. - 4122	29%	71%	4,012	24
		מגורים - 2434-2432 דרך - 4081, 4072 ש.ב.צ. - 4082			4,032	25
1,448	3,575	מגורים - 2430, 2429 .2521, .2522, .2520 דרך - 4076, 4120, 4071 ש.ב.צ. - 4121	29%	71%	5,023	26
1,527	3,505	מגורים - 2431 ש.ב.צ. - 4123 2428-2425 דרך - 4075, 4069, 4100	30%	70%	5,032	27
1,659	3,378	מגורים - 2424-2421 דרך - 4074, 4068, 4067 ש.ב.צ. - 4124 ש.ב.צ. - 4129, 4128	33%	67%	5,037	28
1,622	3,410	מגורים - 2415 2420, 2418-2417 דרך - 4062, 4064, 4066 ש.ב.צ. - 4125	32%	68%	5,032	29
1,241	2,767	מגורים - 2302-2303 2444 - 2443 דרך - 4030, 4060 ש.ב.צ. - 4031	31%	69%	4,008	31

הוגשה תמ"מ מ"ת להצטרף וכו' -
"שרונים"
רמי הצורן 6, אזה"ת פולין
טל. 8636000 - 09

מוצע		מוצב קיים				
		עפ"י מפת גוש				
1,300	2,707	מגורים - 2304 2446-2445 דרך - 4029, 4053 שביל - 4059 ש.ב.צ. - 4032	32%	68%	4,007	
1,301	2,694	מגורים - 2307-2306 2448-2247 דרך - 4052, 4028 שביל - 4058 ש.ב.צ. - 4033	33%	67%	3,995	3
1,261	2,739	מגורים - 2309-2308 2450-2449 דרך - 4027, 4051 ש.ב.צ. - 4034 שביל - 4049	32%	68%	4,000	34
1,260	2,739	מגורים - 2310 2452-2451 דרך - 4026, 4046 שביל - 4044 ש.ב.צ. - 4035	32%	68%	3,999	35
1,096	2,905	מגורים - 2313-2312 2454-2453 דרך - 4025, 4043 ש.ב.צ. - 4036	27%	73%	4,001	36
1,242	2,760	מגורים - 2315-2314 2456-2455 דרך - 4024-4042 שביל - 4101 ש.ב.צ. - 4037	31%	69%	4,002	37
1,166	2,838	מגורים - 2465, 2325 2464 דרך - 4019, 4015 דרך משולבת - 4018 ש.ב.צ. - 4020	29%	71%	4,004	38
0,644	1,364	מגורים - 2462, 2461 דרך - 4022 ש.ב.צ. - 4021 ש.ב.צ. - 4023	32%	68%	2,008	39
0,369	1,619	מגורים - 2324-2323 2463 דרך משולבת - 4114 דרך - 4097	19%	81%	1,988	40

מנהלת רמת השרון
"שרונים"
רמת השרון 6. אזה"ת פורג
טל. 8636000 - 09

ח צ ב ח ו צ ע			ח צ ב ק י י ם ע פ ״ ח פ ת ג ו ש			
1,275	2,710	מגורים - 2322-2321 .2459, 2460 דרך - 4017 דרך משולבת - 4016 ש.צ.פ. - 2458	32%	68%	3,985	41
336	3,657	מגורים - 2317-2316 2320-2319 דרך משולבת - 2318 דרך - 4116	8%	92%	3,993	42
						חלק 99 כביש

- 48 -
 לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/4-139/1 בישוב - סדימה

מספר יח"ד למגרש	גובה בנין- (מ')	גובה מספר בנין- קומות	שטח קומת מרתף	זכויות סה"כ		זכויות בניה				תכנית ברוטו כולל שטחי שרות ב"א או במ"ר	רוחב מגרש מינ' (מ')	שטח מגרש מינימלי (מ"ה)	סימון בתשריט	יעוד האזור	
				עיקרי	שרות	תת קרקעי		על קרקעי							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
1	8.5 מ'	2 קומות בקוטג' + קומת מרתף	עד 100 מ"ר אחת.	200 מ"ר ליח"ד אחת.	115 מ"ר ליח"ד אחת.	עד 100 מ"ר אחת	---	30 מ"ר ליח"ד אחת	200 מ"ר ליח"ד אחת	150 מ"ר ליח"ד אחת כולל שטחי שרות	18 כמסומן בתשריט	500 או כמסומן בתשריט התכנית	כתום	מגורים א'	
2 כבית דו-משפחתי		הקרקע במרכז המדרכה בחזית המגרש.										20 או כמסומן בתשריט	750 או כמצויין בתשריט התכנית	כתום מותחם בקו אדום	מגורים א' מיוחד
במגרש מס' 2226 - יח"ד 6 במגרש 2417 - יח"ד 10 2421 - יח"ד 9 3053 יח"ד 12	11.5 מ'	2 קומות על קומת עמודים + קומת ועוד קומת מרתף	30%	75% סה"כ	35%	30%	---	5% בקומת העמודים	2X30% 1X15% ק' גג	30%	24 או כמסומן בתשריט	כמצויין בתשריט התכנית	תכלת	מגורים ב' מגרשים מס' 2226 2417 2421 3053	
7	13.5 מ'	2 קומות על מגורים מסחרית ועוד קומת מרתף	30%	75% מגורים 10% לשימוש מסחר-ייס.	35%	30%	---	5%	למגורים כנ"ל ועוד 10% לשימושים מסחריים	30%	22 או כמסומן בתשריט	כמצויין בתשריט התכנית	תכלת מותחם בקו כחול וקו סגול עבה בחזית המגרשים	מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית מגרשים 54-58	

שב"צ	חום מותחם חום	תכליות מותרות: ב"ס, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה, טיפת חלב. מגרשי חניה ציבוריים; מפרצי חניה; מדרכות לאורך הדרכים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופתוח באישור הוועדה המקומית. לפחות 30% מהשטח יהיה נטוע ומגונן.
שצ"פ	ירוק	מיועד לנטיעות וגינון בלבד. לא תותר כל בניה למעט מתקני בידור ונופש, ספסלים, סככות צל, מתקני ספורט ומשחק לילדים. מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים, והכל על פי תכנית פתוח באישור הוועדה המקומית.
שבילי גישה פרטיים	ירוק וצלבים בקו אדום	הערה: שבילי הגישה למגרשים הערפיים יהיו ברוחב 5.0 מ' 2.5 מ' מכל חלקה, או כמצויין בתשריט. שטח השבילים יירשם כחלק משטח המגרשים הערפיים ותרשם זכות מעבר ל-2 המגרשים, למעט במגרשים 2431, 2521, 2434, 2432, 2437. בהם ירשם שביל הגישה כחלק משטח מגרשים אלה, אך תרשם זכות מעבר למגרשים 2433, 2426, 2520, 2466, 2436. לא תותר הקמת נדר מפרידה על הגבול לאורך שביל הגישה.
תכלת וצלבים בקו אדום		כנ"ל, אך הגישה הפרטית משותפת ל-2 המגרשים הגובלים מס' 2421, 2417. רוחב שביל הגישה - 6.0 מ', 3.0 מ' מכל חלקה.

הוצאה המוקדמת מתמנה ונעלה
 עשרונות/ פולג
 ת"ד רצון 6, אה"ת פולג
 09-8636000

ה ע ר ו ת

1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש פינתי עד 0.60 מ', בצידי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.
2. גובה המעקה בגג שטוח לא יעלה על 1.20 מ'.
3. ניתן יהיה לבנות חדרים, בקי' הגג וסה"כ עד 15% משטח המגרש ובתנאי שייבנו בנסיגה של 3.0 מ' מהיקף הגג. החדרים יהיו חלק מהדירות בקומה ב'.
4. במגרשים 2421 + 2417 בהם מסומנת דרך גישה משותפת ברוחב 6.0 מ' - תירשם זכות מעבר (זיקת הנאה) ולא תורשה הקמת גדר לאורך הגבול המשותף למגרשים בחזית.
5. במגרשים בהם מסומנת דרך גישה משותפת ברוחב 5.0 מ' או 6.0 מ': תרשם זכות מעבר (זיקת הנאה) בנסח המקרקעין לטובת הבעלים של המגרשים ולא תורשה הקמת גדר לאורך הגבול המשותף.
 כנ"ל במגרשים: 2454 + 2456
 2323 + 2321
 2466, 2435 + 2432
 2437 + 2434
 2482 + 2485
 2479 + 2481
 2486 + 2489
 2492 + 2495
 2521 - 2520 + 2431

ק ו י ב נ י ו

למבנה שרות			למבנה עיקרי		
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית
5.0 מ' או 0.0 מ'	3.0 מ' או 0.0 מ'	5 מ'	5.0 מ'	3.0 מ' מגרשים + 2145 2146 בקיר משותף קו בנין 0	5.0 מ'
הגג הגג למגרש המבקש ובתנאי 2.5 מ'	אטום אטום וניקוז הגג למגרש המבקש ובתנאי 2.5 מ'	אטום אטום וניקוז הגג למגרש המבקש ובתנאי 2.5 מ'	מגורים	מגורים	מגורים
5.0 מ'	4.0 מ'	5 מ'	5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'