

4-13330

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

מחלקת תכנון
13330-4
ניהול
משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
17-06-2003
נתקבל
תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר -

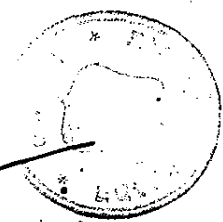
הצ/מק/4-1/179ב'

שינוי לתוכניות מתאר הצ/130, הצ/3/1-0, הצ/0/1-3/1ב'

והצ/4-1/179א'.

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של המגרשים למגורים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

קדימה



[Handwritten signature]

ועדה מרחבית - שרונים
 אישור תכנית מסי הצ/מק/4-1/179א'
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מסי... ביום...
 הועדה

תאריך: מאי 2002.

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. **שם התכנית:** תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-4/179בי
שינוי לתוכנית מתאר מס' הצ/130, הצ/0-1/3, הצ/0-1/3ב' והצ/1-4/179א'
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות ועדה מקומית
לפי סעיף 62 א' (א) לחוק.

2. **מסמכי התכנית:**

א. תקנון 9 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:5000 ותרשים
התמצאות כללית בקני"מ 1:10000 (להלן התשריט).
ג. בינוי מנחה בקני"מ 1:500.
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע
לתוכנית ולתשריט גם יחד.

3. **שטח התכנית:** 20.953 ד'.

4. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט

5. **מקום:** המועצה המקומית קדימה.

6. **גושים וחלקות:** גוש : 8035 , חלקה : 9.

7. **בעלי הקרקע:** בן-נתן משה, ת.ז. 0321751.

רח' שלדג 37 חופית, מיקוד 40295.

טלפון - 09-8665133, 053-504219.

8. **יזם ומגיש התוכנית:** בן-נתן משה, ת.ז. 0321751.

רח' שלדג 37 חופית, מיקוד 40295.

טלפון - 09-8665133, 053-504219.

9. **מחבר ומתכנן התכנית:** ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון

ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.

רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד : 40600.

טל' - 09-7967258, 09-7962058.

10. מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק. החלפת שטחים בין מגורים א' ושפ"פ עם החקלאי.
- ב. הרחבת דרך בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק.
- ג. שינוי בקו בנין קדמי כמסומן בתשריט בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

11. יחס לתכנית מתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130, הצ/3-1-0, הצ/3-1-0/ב' והצ/4-1-179 א'. במידה ולא שונו בתכנית זו והוראות תוכנית-הצ/4-1-100 א'.

12. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

13. חניית מכוניות: מקומות חנייה לכל מגרש - מס' מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים, בתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחנייה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר ולפחות שתי מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

14. היטל השבחה: יוטל וייגבה על - ידי הועדה המקומית.

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

16. הוראות בניה :

16.1. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם

לתוכנית תקפה הצ/130, הצ/0-3/1, הצ/0-3/1-0, הצ/4 - 1 / 179 א' ובהתאם

לשינויים הנדרשים בסעיף 16.2 להלן :

16.2. תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי

הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן :

א. שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים ובתשריט התוכנית.

ב. מסי יח"ד - יח"ד אחת למגרש בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.

ג. מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות

לגג ועליות לגג להלן), במבנה הקוטגי.

ד. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבניין

(+/-0.00) עפ"י התשריט.

ה. בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל.

ו. שטח הבניה המותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת השטחים אשר בתוכנית.

ז. מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י נספח הבינוי.

17. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג

תנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה

לא יעלה על 2 מ"ר.

ב. קירות חוץ- גמר טיח לבן ו/או צבעוני וכן חיפוי אבן עד 30% משטח המעטפת.

ג. מערכת סולרית - 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.

ד. אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם

חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת,

גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה

המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

ז. תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.

ח. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו מן הרחוב.

ט. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

18. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- א. התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- ב. תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי רגל, מקום חנייה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פניי הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות 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 וכד'.

19. פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י

- הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תוכנית 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, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר כאשר מרווח הקרקע בין כל קיר תמך לא יפחת מ- 30 ס"מ. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.60 מ' מהמדרכה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחם.
- ב. לכל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- ג. מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הביטוי המאושרת.

20. שטחי שרות ומרתפים :

היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית : הצ / 4-1 / 100 א'.

1. א. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
 ב. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.
 ג. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות :
 - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
 - תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאזורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ- 1 (אחד) מטר. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
2. על אף האמור בסעיף 1. לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו 0 בתנאים המצטברים הבאים :
 - קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - חלקי המרתף החורגים מקונטור ק.ק. שמעליו לא יבלטו מפני קרקע סופית.
 - יינתן פתרון לניקוז המגרש.
4. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
5. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
6. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הני"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
7. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
8. שטח המרתף הני"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

21. מערכות תשתית :

- א. **ניקוז ותיעול** – בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון.
- ב. **ביוב** – כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת עפ"י

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

ג. **אספקת מים** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ואו נציבות המים.

ד. **תברואה** - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.

ה. **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

22 כללי : תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לועדה לאישור

בתוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.

- לא יינתנו היתרי בניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט החלוקה שאושר.
- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה באופן חוקי).

לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים עפ"י הצ/ 4-1/ פקא' ועפ"י הצ/ 4-1/100 א'.

זכויות בני		תכנית - ברוטו כולל שטחי שירות	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור	מספרי מגרשים אירעיים	
על קרקעי	עיקרי							
עין	שירות	עיקרי					תלקה 9	
/	30.0 מ"ר לכל יחיד.	380.0 מ"ר בכל הקומות גם יחד, לכל יחיד יחד. אז לא יוחזר מ-220 מ"ר ביחיד אחת.	עד 240 מ"ר ליחיד אחת כולל שטחי- שירות.	כמצויין בתשריט	1,200 מ"ר	כתום	מגורים א'	
			אסורה כל בניה פרט למתקנים הנדסיים, גינון, נטיעות, שבילים וג'		2 מ"ר	ש.פ.פ.	ירוק מוחכם ירוק כהה	
			עפ"י הצ/ 5 - 1 - 0	כמצויין בתשריט	חום	דרר		

לוח זכויות והוראות בניה מצב מוצע עפ"י הצ/ 4-1/ מק/ 4-1/170 ב'.

זכויות בני		תכנית - ברוטו כולל שטחי שירות	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור	מספרי מגרשים אירעיים	
על קרקעי	עיקרי							
עין	שירות	עיקרי					תלקה 9	
/	30.0 מ"ר ליחיד אחת. מרחף עפ"י- הצ/ 4-1/100 א' ולא יוחזר מ-100 מ"ר ליחיד אחת.	190.0 מ"ר בכל הקומות גם יחד. ליחיד אחת.	עד 240 מ"ר ליחיד אחת כולל שטחי- שירות.	כמצויין בתשריט	0,600 מ"ר	כתום	מגורים א'	2765/2766
			אסורה כל בניה פרט למתקנים הנדסיים, גינון, נטיעות, שבילים וג'		2 מ"ר	ש.פ.פ.	ירוק מוחכם ירוק כהה	2767/2768
			עפ"י הצ/ 5 - 1 - 0	כמצויין בתשריט	חום	דרר		

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שחונים":

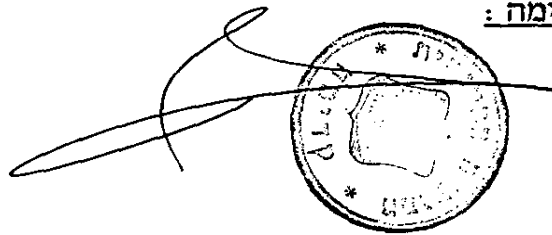
בעלי הקרקע:

א.ש. קיין
ד.ל. - 0821751

יזם ומגיש התוכנית:

א.ש. קיין
0321751

מועצה מקומית קדימה:



המתכנן - אדרי' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים:

אדריכל אסבן שמעון M.s.c.
מ.ג. 4712 86889