

4-13821

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
 שרונים
 24-02-2004
 נתקבל
 מחלקת תכנון

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/4-1/138 ג'

נתקבל לשינוי לתוכנית מתאר הצ/130 ו- הצ/4-1/138

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 13-04-2004
 תיק-138

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

נבדק וניתן להפקד ^{לאשר} _{משנה מיום} 13.8.04
 החלטת הועדה המחוזית
 אדרי' דונן דרוקמן
 16.5.04
 תאריך

קדימה



מחלקת הגביה
 נתקבל ל- 18.8.04

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 3/138/4/4/138
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 31.12.03
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: ספטמבר 2001

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 3/138/4/4/138
 למתן תוקף.
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/1-4/138 ג' שינוי לתוכנית מתאר הצ/130 ו-הצ/1-4/138. 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 ו-1:250 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500 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: 11.986 ד'.

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

5. גושים וחלקות: גוש : 8037 , חלקות : 76,75,74.

6. מקום קדימה.

8. בעלי הקרקע: א. חלקה 74 - דיאמנט חנה ת.ז. 050048370

דיאמנט משה ת.ז. 030404503

רח' ויצמן ת.ד. 19 קדימה.

ב. חלקה 75 - אורן מרים ת.ז. 03334950

רח' ברדצקי 29/3 נתניה מיקוד 42408

טל. 09-8611503

ג. חלקה 76 - אנדולט אריה ת.ז. 0243016

אנדולט רות ת.ז. 03872579

רח' ויצמן ת.ד. 22 קדימה

טל. 09-8991065

9. יזמי ומגשי התוכנית: א. דיאמנט חנה ת.ז. 050048370

דיאמנט משה ת.ז. 030404503

רח' ויצמן ת.ד. 19 קדימה.

ב. אורן מרים ת.ז. 03334950

רח' ברדצקי 29/3 נתניה מיקוד 42408

טל. 09-8611503

ג. אנדולט אריה ת.ז. 0243016

אנדולט רות ת.ז. 03872579

רח' ויצמן ת.ד. 22 קדימה

טל. 09-8991065

10. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי אסבן שמעון

ת.ז. 5197788 מ.ר. 86889, 4712

רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד: 40600.

טל' - 09/7967258, 09/7962058.

11. מטרת התכנית:

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

ב. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד.

ג. הגדלת מסי יח"ד בתחום התכנית מ - 12 ל- 24 יח"ד סה"כ.

ד. שינוי בגודל המגרשים.

ה. תוספת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שרות.

ו. שינוי בקווי בנייה.

ז. הוראות והגבלות בנייה.

ח. ייעוד דרך גישה למעבר כלי רכב והולכי רגל ע"י רישום זיקת הנאה/ זכות

מעבר הודית.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 130 / ו- הצ/ 1-4 / 138 במידה ולא שונו

בתכנית זו והוראות תוכנית-הצ/ 1-4 / 100 א'.

13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר

קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות

תכנית זו.

14. חניית מכוניות: לכל יחידת דיור יהיו שני מקומות חניה בתחום המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחנייה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר ולפחות שני מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש. עד 6 מקומות חנייה לאורחים יסומנו בשביל הגישה / זכות המעבר בהתאם לאישור מהנדס התנועה ומהנדס הועדה.

15. היטל השבחה: יוטל וייגבה על – ידי הועדה המקומית.

16. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

17. זכות מעבר ציבורית: בחלקה מס' 2499 - טרם הוצאת היתרי בניה, תרשם זכות מעבר/ זיקת הנאה הודית לשימוש הצבור. (להולכי רגל, לאופניים ולתשתיות) ולמעבר כלי רכב פרטיים לנגישות למגרשים הפנימיים, רוחב השביל כמצוין בתשריט.

זכות מעבר פרטית: טרם הוצאת היתרי בניה, תרשם זכות מעבר/ זיקת הנאה הודית לשימוש הצבור (להולכי רגל, לאופניים ולתשתיות) ולמעבר כלי רכב פרטיים לנגישות למגרשים שמספרם - 2203, 2204, 2206, 2395, 2397, 2399. רוחב השביל כמצוין בתשריט ובתכנית הבינוי והפיתוח יוקצו עד 6 מקומות חניה ציבורית.

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

19. הוראות בניה:

19.1. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתוכנית תקפה הצ/ 4 - 1 / 138 ובהתאם לשינויים הנדרשים בסעיף 19.2 להלן:

19.2. תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן:

א) שטח המגרש – יהיה כמצוין בטבלת השטחים ובתשריט התוכנית.

- ב) מסי יח' דיור - 24 יח"ד במבנה דו-משפחתי.
- ג) מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג 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 הזכויות בתקנון התוכנית.
- ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי.
- ח) חלה חובת התאמת חזיתות בין יחידות הדיור הצמודות (דו-משפחתי).

20. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- ב. חומר קירות חוץ - גמר טיח לבן ואו צבעוני.
- 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 וכ"י יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפרטות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
- ז. מתקנים לתליית 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.
- י. במבנה דו-משפחתי תהיה חובת התאמת הגגות לשתי יח"ד בכל חזיתות המבנה.
- יא. עיצוב החניה - באם תבנה מחוץ לקווי הבניין העיקריים תהייה החניה סככה בלבד ללא קירות.

21. 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 התעדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי-אשפה, שערי-כניסה וכד'.

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

התעדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י התעדה המקומית.

- (א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.4 מ' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, במגרש פינתי בהתייעצות עם יועץ תנועה. בסמכות התעדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.4 מ' לשתי מדרגות או יותר כאשר מרווח הקרקע בין כל קיר תמך לא יפחת מ-50 ס"מ. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם יועץ תנועה.
- (ב) מתקני האשפה יהיו עפ"י פרטים אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

23. שטחי שרות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית: הצ / 1-4 / 100 א'.
2. 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.
- 3. על אף האמור בסעיף 2. 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.
 - ייעתן 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 הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
- 7. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
- 8. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

24. מערכות תשתית :

- (א) **ניקה וזיכרון** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון. כל יחיד תנקז 60% משטח המגרש הפנוי לבורות ניקוז שייקדחו בתחומי המגרש, ויהוו תנאי לקבלת טופס 4.
- (ב) **ביוב** - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא ייעתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא ייעתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי

והתחברות אליו. לא יותר פתרונות של בורות ספיגה. לא יינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביזב באישור משרד הבריאות.

- א) **אספקת מים** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית. 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 יהיו מטריד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינני 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.

25. כללי :

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה)
- ד. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ה. תנאי להוצאת היתר הינו רישום זיקת הנאה כמעבר ליחידות במגרשים האחוריים.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שחונים" :

50048370	צילום חניה	030404503	צילום	בעלי הקרקע:
03872579	אנדרטת חניה	02430163	אסיה	למה
		033495-0	מייק	אל גולד
				אנון

יזמי ומגישי התוכנית :

מועצה מקומית קדימה :

המתכנן - אדריכל אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים :

אדריכל אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים
 מ.ר. 86889 4712

