

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 10-05-2004
נתקבל
 מחלקת תכנון

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

חלוקה חדשה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

תוכנית שינוי מתאר

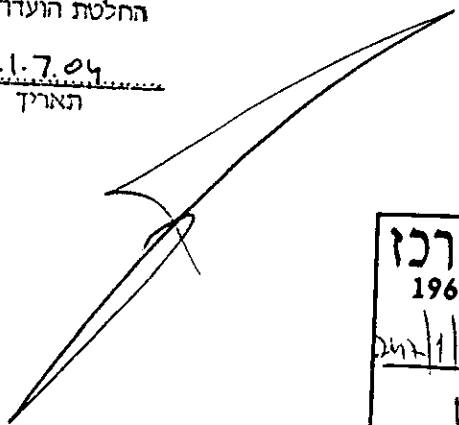
הצ/4 - 1/247.

שינוי לתכנית הצ/4-1/16.

משרד הפנים
 נתיב מרכז
 7-06-2004
נתקבל
 תיק מס':

קדימה .

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**
 החלטת הועדה המחייבת / משנה מיום 17.03
אדרי' דורון זרוקמן
 מתכנת/תעמית יחידה
 21.7.04
 תאריך



משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 114/3
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 24.3.04
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 114/3
 למתן תוקף.
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

יוני 2002.

(ספטמבר 2000).

**מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז - נפת השרון.**

1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא- תוכנית מתאר הצ/ 1-4 / 247.
חלוקה חדשה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
והבניה התשכ"ה 1965.
שינוי לתוכנית מתאר הצ/ 1-4 / 16.
2. מסמכי התוכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1: 250, 1: 2500, 1: 10000
והינו על רקע מפה מצבית מעודכנת, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל
העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1: 250 (כלול בתשריט התכנית).
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1.190 ד'.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש - 8036, ח. חלקה - 45, מגרש - 2367 (עפ"י הצ/ 1-4 / 16).
7. המקום: המועצה המקומית קדימה.
8. בעלי הקרקע: - קפלן אהרון, ת.ז. - 0333723.
עפ"י יפוי כח - עו"ד ימין משה ת.ז. 051801959.
כתובת: רח' המלאכה 8 פארק פולג, נתניה. טלפון: 09-8923111, 09-8923112.
9. יזמי ומגישי התכנית: - עו"ד משה ימין, ת.ז. - 05351753.
- גילה ימין, ת.ז. - 56001191.
כתובת - רח' גד 9, קדימה. טל' - 09-8991027, 09-8923111.
10. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון,
מ.ר. - 4712, 86889 ת.ז. - 5197788,
רח' הדקל 54 תל-מונד. מיקוד: 40600.
טל' 09-7967258 פקס 09-7962059.

11. מטרות התוכנית :

- (א) חלוקה בהסכמת הבעלים של המגרשים למגורים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- (ב) קביעת שטחי מגרשים, קווי בנין, זכויות והוראות בניה לבתי מגורים בח"ח 45, מגרשים 2367, 2367 א' (עפ"י ת.ב.ע. הצ/4-1 / 16).
- (ג) קביעת הגבלות וזכויות בניה.
- (ד) הגדלת מס' יח"ד במגרש 2367 מ- 1 ל- 2 במבנה דו-משפחתי או 2 יח"ד בודדות במרחק של מינימום 6 מ' ביניהן.
- (ה) קביעת קווי בניה, גודל מגרש ומרחק מבית המגורים לבריכת שחיה.

12. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 4-1 / 16 על תיקוניה במידה ולא שונו בתוכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף : תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן.

14. הוראות בניה והגבלותיה : בהתאם ללוח זכויות הבניה המצורף לתוכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. חניית מכוניות :

מספר מקומות החנייה לרכב פרטי יחושב על-פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש - 2 מקומות חניה לכל יח"ד, אחת מקורה, בתחום המגרש.

16. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק על-ידי הועדה המקומית.

17. שלבי ביצוע : תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק .

18. הוראות בניה :

18.1. שימוש בקרקע : לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 18.2 להלן :

18.2. תנאים לבניית מגורים :

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

(א) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.

(ב) מס' יח"ד בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.

- ג) מס' קומות בבניין – לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות לגג להלן), (במבנה קוטגי).
- ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבנין (+/- 0.00 מפלס הכניסה) ייקבע עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, במתכונת נספח הבינוי המנחה.
- ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על - ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מעל גבולותיה בפועל.
- ו) שטח בניה מותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התכנית.
- ז) מרווחי הבניה באזור מגורים-בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י נספח הבינוי.
- ח) בניית בריכת השחיה תהא עפ"י הצ' 4 - 1 / א' בשינוי גודל המגרש המינימלי, מרחק מבית המגורים וקווי הבניה הכל בהתאם לבינוי ולקיים.

19. 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 - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- 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 הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
- ז) תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה.
- ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט) חניה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

20. 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'.

21. 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' לציד המגרש ובגבול מגרש אחורי, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר וכן מרווחים בהתאם לדרישת הועדה המקומית. גובה גדר בחזית, במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד לאורך 30 מ' מצומת. 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 יתוכן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

(ג) מתקני האשפה יהיו עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

22. שטחי שרות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף, למבני עזר וחדרי שירות כולל ממ"ד, 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 להוראה הבאה:
 - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
3. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפנני הקרקע הסופית, וכך החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
4. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
5. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.
באם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
6. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד. במידה ולא בונים קומת מרתף סך שטחי השרות יהיו 15 מ"ר לחניה ו- 25 מ"ר למחסן ביתי- על קרקעיים.
7. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 5. לעיל.

23. 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 על פי 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 ובקטריוλογית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

- ד) **תברואה** – אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד 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.

24. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט, למעט פרגולה קיימת המחברת בין שני המבנים במקרה של בניה במבנה דו-משפחתי. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

25. הוצאות:

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון ותשתיות למיניהן.

- 26. א. תשריט חלוקה** - לחלקה 45 בשלמות, בהתאם להוראות התוכנית יוגש לועדה לאישור בתוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.
- ב. היתרי בנייה** - לא יינתנו היתרי בנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה מאושר בועדה המקומית.
- ג. רישוי חלוקה** - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. כתב שיפוי** - היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעת הפיצויים, שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

כוח זכויות והוראות בניה מצב מוצע עפ"י הצ"ח/4-1/247 ו-1/4-1/247/1-4/1000 א"י.

| מספר יחיד למגרש | מספר יחיד | קו בנין | | | מספר יחיד למגרש | גובה מגורים | גובה מגורים בנין-גובה מספר קומות | שטח קומות מרתף | סה"כ זכויות בניה | | זכויות בניה | | | רוחב מגרש מינימום (מ"ר) | שטח מגרש מינימום (מ"ר) | סימון בתשריט האזור | יעוד | מספרי מגרשים | | | |
|-----------------|-----------|---------|---------|---------|---------------------|--|--|---|------------------|---|---|---|---|-------------------------|------------------------|--------------------|----------------|--------------|-----------|-----------|----------|
| | | קדמי | אחורי | צדדי | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | על קרקעי | עיקרי | | | | | | שרות | עיקרי | על קרקעי |
| 30.0 מ"ר | 3.0 מ"ר | 5.0 מ"ר | 3.0 מ"ר | 5.0 מ"ר | 2 קומות במבנה קומתי | 2 קומות מעל-גובה 5.5 מ"ר יחד עם 2 קומות מאגרת סגורה - 2 קומות של מינימום - 6 מ"ר בנייה | 2 קומות מעל-גובה 5.5 מ"ר יחד עם 2 קומות מאגרת סגורה - 2 קומות של מינימום - 6 מ"ר בנייה | מרחף: (*) עפ"י תוכנית-הצ"ח/4-1/1000 א"י | 45% | 5% | מרחף: (*) עפ"י תוכנית-הצ"ח/4-1/1000 א"י | 45% | מרחף: (*) עפ"י תוכנית-הצ"ח/4-1/1000 א"י | 45% | 35x | עד | כמצויין בתשריט | 190.0 מ"ר | כחום | מגורים א' | 2367 |
| 30.0 מ"ר | 3.0 מ"ר | 5.0 מ"ר | 3.0 מ"ר | 5.0 מ"ר | 2 קומות במבנה קומתי | 2 קומות מעל-גובה 5.5 מ"ר יחד עם 2 קומות מאגרת סגורה - 2 קומות של מינימום - 6 מ"ר בנייה | מרחף: (*) עפ"י תוכנית-הצ"ח/4-1/1000 א"י | 45% | 5% | מרחף: (*) עפ"י תוכנית-הצ"ח/4-1/1000 א"י | 45% | מרחף: (*) עפ"י תוכנית-הצ"ח/4-1/1000 א"י | 45% | 35x | עד | כמצויין בתשריט | 190.0 מ"ר | כחום | מגורים א' | 2367 | |

עפ"י הצ"ח/4-1/1000 א"י

דרר

חום

כחום

עפ"י הצ"ח/4-1/1000 א"י

מגורים א'

2367

| הערות | קוי בנין | | | | מספר יחיד למגרש | גובה בנין-מאזניים | גובה בנין-מסופר | קומת מרתף | סה"כ זכויות בניה | | זכויות בניה | | מגרש חכסית - ברטון כולל שטחי שירות | ז' בתשריט | | |
|--|---|---|---|--|--|---------------------------|--------------------------------------|---|------------------|-----------------|-------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------|----------|-------|
| | למבנה שרות | | למבנה עיקרי | | | | | | עיקרי | עיקרי | עיקרי | עיקרי | | | על קרקעי | |
| | אחורי | צדדי | אחורי | צדדי | | | | | | | | | | | על קרקעי | עיקרי |
| <p>מרתפים: עפי" חכנית הצ/4-1000 א. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית - המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט. מבני עור יהיו בפרימטור בנין המאזניים או לפי שיקול דעת העדה המקומית. הקמת גדרות חתר או ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות העדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בניית בחזית המגרשים ולקירות תוסכים יהיה 1.20 מ'. או לפי שיקול דעת העדה. גובה מותר לגדרות בניית בצד המגרש או מאחור 1.80 מ'. למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בניית בצמחים לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים 0.60 מ'. גובה מעקה הגג יהיה 1.0 מ' מקסימום מעל פני הריצוף.</p> | <p>אחורי 5.0 או 0.0 0.0 או 3.0 0.0 או 3.0 0.0 או 3.0 0.0 או 3.0</p> | <p>קידמי 0.0 או 0.0 0.0 או 0.0 0.0 או 0.0 0.0 או 0.0 0.0 או 0.0</p> | <p>אחורי 5.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ'</p> | <p>2 יחיד במבנה דו משפתי או 2 יחיד בודדות במרחק של מינימום 6 מ' ביניהן</p> | <p>2 קומות מעל-יחד מ-5.5 מ' מאושר ועד-1.0 מ' ש"א גג הרעפים</p> | <p>2 קומות מסופר-מוגן</p> | <p>מרתף: עפי" חכנית-הצ/4-1000 א.</p> | <p>שרות + 5x מרתף: עפי" חכנית-הצ/4-1000 א.</p> | <p>45x</p> | <p>5x ליחיד</p> | <p>45x</p> | <p>מרתף: עפי" חכנית-הצ/4-1000 א.</p> | <p>35x עד</p> | | | |

חתימות:


הועדה לבניין ערים - "שרונים" :

פשה ימין
עורר דין
ע"פ יפוי

בעלי הקרקע:

ג.ג.ג

יוזמי ומגשי התכנית :



המועצה המקומית - קדימה:

מחלקת הגביה
נתקבל

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

גדליהו אדריכלים
מ.ר. 86899
5712