

משרד המבחנים לתענון ובניה  
**שרונים**  
 העורן 1 גי. אמת. פולק ת.ד. 8490  
 טל. 09-8636000 מס. 09-8636029  
 17-12-2003  
 נתקבל  
 דואר חתימה

מחרוזת המרכז  
 מרחב תכנון מקומי שרונים

4-13787

משרד המבחנים  
 מס' 2-05-2004  
 ש"ת 2004-05-22  
 ש"ת 2004-05-22  
 תיק מס'

שם התכנית: תכ 2004-05-22 - 1-1-1-295/1

122/הצ' ולתכנית הצ/1-32/1 בסמכות הועדה המקומית

משרד המבחנים לתענון ובניה  
**שרונים**  
 העורן 1 גי. אמת. פולק ת.ד. 8490  
 טל. 09-8636000 מס. 09-8636029  
 05-01-2004  
 נתקבל  
 דואר חתימה

א ב ג - י ה ה ד ה

חתימת ראישורים

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוסף ע"י ועדה  
 שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

ועדה מרחבית - שרונים  
 אישור תכנית מס' הצ/מק/1-295/1  
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 293 ביום 29/1/03  
 חתימה

הצ-11-295

תאריך: 3/9/2002

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / מ ק / 1 - 1 / 295

שינוי לתכנית מתאר הצ/122 ולתכנית הצ/1-32/1

מחוז :	ה מ ר כ ז						
נפה :	ה ש ר ו נ						
המקום :	מ ו ע צ ה מ ק ו מ י ת א ב נ - י ה ו ד ה						
גושים וחלקות :	<table border="0"> <tr> <td>ג ו ש</td> <td>ח ל ק ו ת</td> <td>ח ל ק מ ח ל ק ה</td> </tr> <tr> <td>7938</td> <td>75 , 77</td> <td>67</td> </tr> </table>	ג ו ש	ח ל ק ו ת	ח ל ק מ ח ל ק ה	7938	75 , 77	67
ג ו ש	ח ל ק ו ת	ח ל ק מ ח ל ק ה					
7938	75 , 77	67					
שטח התכנית :	2,179 מ"ר						
בעלי הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל						
חוכרי הקרקע :	רימה כהן ת.ז. 4768012 רחוב הבנים 62 אבן-יהודה טל. 09-8999906 ספר יוסף ת.ז. 240751 רחוב מרבד הקסמים 50 אבן-יהודה טל. 09-8998178						
יודם התכנית :	רימה כהן ת.ז. 4768012 רחוב הבנים 62 אבן-יהודה טל. 09-8999906						
המתכנן :	ירי גולדנברג - אדריכל ת.ז. 824 אבן-יהודה טל. 09-8991754 פאקס 09-8911723						
תאריך :	3 . 9 . 2 0 0 3						

01. שם התכנית: חכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/1-1/295 שינוי לתכנית המתאר הצ/122 ולתכנית הצ/1-1/32
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
- א. 9 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות בניה למצב קיים ולמצב מוצע (להלן התקנון).  
ב. 1 גליון תשריט הערוך בק.מ. 1:250 כולל תרשים סביבה בק.מ. 1:5,000 ותשריט התמצאות בק.מ. 1:10,000 (להלן התשריט).  
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. תזולת התכנית: חכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04. יחס לתכניות אמרנה: על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות הצ/122 (על תיקוניה) והוראות תכנית הצ/1-1/32. במידה ותתגלה סמירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרות התכנית:
1. הגדלת מספר יח"ד בחלקה 77 מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(8) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן החוק).
  2. מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה בחלקות 75 + 77 בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(9) לחוק.
  3. ביטול הבינוי המוצע בתכנית הצ/1-1/32 וקביעת בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(5) לחוק.
  4. בחלקה 77 שינוי בקו בנין צד מ-3 מ' ל-2.7 מ' ושינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ' בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
  5. בחלקה 77 שינוי תכנית הקרקע מ-30% ל-35% בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
06. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לחכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
07. רשימת תכליות: 7.1 אזור מגורים א' - שימוש לבנית מבני מגורים תלת-משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.
08. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- 8.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
  - 8.2 מספר יחידות דיור - בחלקה 77 בית תלת-משפחתי, ובחלקה 75 2 יח"ד על פי המצוין בבינוי בתשריט.
  - 8.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים ויציאות לגג להלן).

- 8.4 גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית.  
+0.0 לקביעת גובה הבניין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למחחס שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.  
8.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 8.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יחוג, מגבולותיה בפועל.  
8.6 שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים בחקנון התכנית.  
8.7 מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים לתוכנית זו, אלא אם סומן אחרת בתשריט.  
לא תותר כל בניה שהיא בחחס מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

09. עיצוב אדריכלי:

- 9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר ציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.  
בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 לית"ד, חומר הגג - רעפים.  
בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.  
9.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.  
9.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחזל הגג.  
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.  
9.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש החקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.  
9.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), חקשורת, גז וכו' יהיו חת קרקעים, על פי תכניות שחאושרנה ע"י הועדה המקומית.  
9.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.  
9.7 תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.  
9.8 מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.  
9.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 10.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.  
10.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.

- 10.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', חוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פחרון לעודפי עפר.
- 10.4 תחכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות ציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 10.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 10.6 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח החיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

11. פיתוח השטח :

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.
- 11.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה נציזה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כוללקיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר, גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת חכנית פיתוח כוללת למתחם.
- 11.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי ימוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 11.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

12. מערכות תשתית :

- 12.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 12.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
- 12.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעזרה עם המערכת הטבעית, פחרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 12.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- 12.5 כללי - כל התשתיות בתחום התכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.

13. בינוי מנחה:

הבינוי בתשריט הינו מנחה בלבד ושינויים בו, שיאושרו ע"י הועדה המקומית לא יהוו שינוי לתכנית זו, בתנאי שישמרו קווי הבנין ואחוזי הבניה כמפורט בתכנית זו.

14. חניה :  
חנית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי התקן הארצי לחניה אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בסמכות הועדה לדרוש ציור מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר.  
לפחות שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש - כמסומן בבינודי בתשריט.

15. היטל השבחה :  
הועדה המקומית תגבה הסל השבחה בהתאם לחוק.

16. תקופת ביצוע :  
התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

17. כזלי :  
א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.

ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חדשים מיום אישור התכנית.  
לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

ג) רישום ומלוקה - לא יונפקו טרפסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המתודי (תחילת ביצוע החלוקה).

18. הריסת גדרות ומבנים :  
לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הריסת זפיכודי כל הגדרות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.  
ההריסה והפינוי ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

תאריך: 3/9/2002

טבלת אזוריים לחומכנית בנין ערים ה צ / מ ק / 1 - 1 / 295

מצב קרימ עפ"י תצ/122/6A+תצ/1-1/32

קווים		קווים		קווים		קווים		קווים		קווים		קווים		קווים		קווים		קווים		קווים	
לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות	לשתי שורות
אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי	צדדי
6 מ'	3 מ' לסכנת חניה 4 מ' מתנאי	5 מ'	5 מ' לסכנת חניה 2 מ'	6 מ'	3 מ'	6 מ'	3 מ'	6 מ'	3 מ'	6 מ'	3 מ'	6 מ'	3 מ'	6 מ'	3 מ'	6 מ'	3 מ'	6 מ'	3 מ'	6 מ'	3 מ'
מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי

**מ צ ר מ צ ר ע**

ק ר ו ר				ז כ ר ו ר				י ע ו ר							
לשטח עמק יזרעאל	לשטח שירות	לשטח אזורי	לשטח אזורי	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות				
5 מ"י	2.7 מ"י	2.70 מ"י	2.70 מ"י	8.50 עד	3	2 עד	5%	46%	0	5%	עד 46%	35%	750	1,796	כמוס
מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מסר	מסר	מסר	מסר	מסר	מסר	מסר	מסר	מסר	מסר	מסר	מסר
מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י
מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י	מ"י

**ה ע ר ו ת :**

1. גובה מרבי לצדדו גבוהות המורשים, ולקצרות חומרים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיגול דעת הועדה המקומית.
- גובה מרבי לצדדו גבוהות צד המגרש, או מאוחז - 1.80 מטר ; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. בקטע חרוזי של המדד המזוהית בלוק 77, לא תגובה כל דוד-2 מסר ראשוניס מוחזב הנהג.
- 2.01 המרחק אוח בלוו ושמהו לא יעלה על ששה קומת הקרקע שיעליו (קומת הבנייה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שיעליו.
- 2.02 קומת המרחק תגבה בקווי הבנין המעקה הבנוי לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.
- 2.03 על 2.04 אף האמור בסעיף 2.02 לעיל, תהיה הועדה המקומית ושארית להמיר הקמת קומת מרחק בקו בנין אפי בנוזגים המצטברים הבאים:  
 א) קומת המרחק משפחה לחניה בלוו.  
 ב) חלק המרחק החורגים מקונסור קומת הקרקע שיעליו לא יבלטו מפני הקרקע הטופית.  
 ג) ינתן פיתרון לצורך המרש.
- 2.04 במרשויים בהם שילפוע הקרקע עולה על 5% לא יעלה פלס הקרת המרחק מעל מסר אחד מפני הקרקע הטופית וכך החריגות מפלס קרקע ממונננת מהירנה במחוס קווי הבנין בלוו.
- 2.05 המרחק יועמד למנוה שיעליו, כאשר הבנייה למרחק תהיה מאוחז המנוה.
- 2.06 חשימוש במרחק יהיה לשחיל שרות ולצורכי השפחה בלוו.
- 2.07 גאס תגובה עולה על ת"ג, יכלל שטח המרחק במנין השפחה העיקריים והמורשים עפי"י התכנית החלה על המרש.
3. גובה מעקה, מעל גג שטוח, יהיה - 1.30 מטר מפני המרחק במנין השפחה העיקריים והמורשים עפי"י התכנית החלה על המרש.
4. סח"כ בתלוקה 77 (עבור שליש יחדות הדיור יחד) ובתלוקה 75 (עבור שתי יחיד עם יחד) - 46% למטרות עמק יזרעאל (מגוררים), ללא שינוי ממכריות הצ/122/א"י, וצ/1-1/32 המאפשרות (40%) בהתאם לחכירות המאפשרות ובתוספת 6% המותרים כהקלה.

מאריך: 2002 / 9 / 3

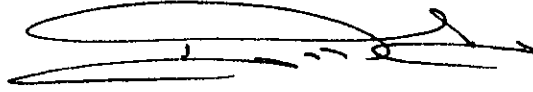


דף חתימות לתכנית הצ / מק / 1 - 1 / 295

ת א ר י ן : 3 . 9 . 2 0 0 2

חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג  
אדריכלות ותכנון ערים  
רחוב החרושת 7 רמת-השרון 47279  
טל. 03-5498301 פאקס 03-5408701



חתימת הירוש:

רימה כהן ת.ז. 4768012

רמה

חתימת המוכרים:

רימה כהן ת.ז. 4768012

ספר יוסף ת.ז. 240751

חתימת בעל הקרקע:

עודד אבנר  
אדריכל

09-12-2002