

4014046

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה המקומית לשרונים
הצורך 6, אזה"ת פונג, טל.
31-07-2001
דואר נכנס - נתקבל
חתימה
נמסר ל..... תאריך.....

שינויים
צוולקוזת הכנון
08-05-2001
נייהקבל

שם התכנית: הצ/מק/4-1/238

תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/4-1/238

שינוי לתוכנית מתאר הצ/130 ולתוכנית מפורטת הצ/4-1/61

איחוד וחלוקה לפי תק"ג סימון ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע
בסמכות הועדה המקומית.

דוד אמנדל
אדריכל המחלה
13-05-2001
האריך

Handwritten signature

משה ימין
עו"ד
MOSHE YEMIN
ADVOCATE



ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' 238/1-4/2001
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
במשך מס' 4101 ביום 30/4/01
סמנכ"ל תכנון: יו"ר הועדה

תאריך: _____

חותמות ואישורים: _____

Handwritten signature

מרחב תכנון מקומי "שרונים" מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/4-1/238
שינוי לתוכנית מתאר הצ/130 ולתוכנית מפורטת הצ/4-1/61
איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע
בסמכות הועדה המקומית.
2. מסמכי התכנית:
א) התקנון כולל 6 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב) התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"ס 1:250, ו תרשים הסביבה בקנ"ס 1:5000
1:10,000.
ג) נספח תנועה.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית: 4350 מ"ר.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
5. גושים וחלקות: גוש 7815 חלקות 61, 62.
6. המקום: קדימה רח' שבזי.
7. היזם: יפת אבישי ת.ז. 259033, רח' שבזי 21, קדימה.
8. בעל הקרקע: מ.מ.י.
9. החוכרים:
א) בן צור שמעון ת.ז. 030097117, רח' גורדון קדימה.
ב) אלקלעי לאה ת.ז. 3009712, רח' שבזי 15 קדימה.
ג) בן חיים שושנה ת.ז. 3009713, רח' בר יהודה 7 קדימה.
ד) אברהם ציון ת.ז. 3009719, רח' שבזי קדימה.
ה) זהבי מרגלית ת.ז. 5141985, רח' שבזי 4 פרדסיה.
ו) גולן רחל ת.ז. 30096994, סימטת הורדים 4, אבן יהודה.
ז) גרמה תמר ת.ז. 53286076, רח' החרמון 14, נירית.
ח) יפת אבישי ת.ז. 259033, רח' שבזי קדימה.
ע"י עורך דין משה ימין בית דן אביב רח' המלאכה 71, נתניה ת.ד. 8920, 42505-
טל. 09-8656856.
10. מחבר ומתכנן התכנית: אדריכל פבל פודוליאק (מס' רשיון 80681), רח' רוטשילד 45,
כפר-סבא.
11. מטרת התכנית:
א) איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימון ז' בהסכמת בעלי הקרקע ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
ב) הגדלת מספר יחידות הדיור מ-8 ל-10 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים המותרים לבניה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(8) לחוק.
ג) קביעת קווי בנין בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
ד) קביעת הוראות ותנאי בניה בתחום התכנית.

12. **יחס לתכנית מיתאר :**
על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/4-1/61 ותכנית המתאר הצ/130 במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. **יחס לתכנית מפורטת התוקף :**
תכנית מפורטת בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפו, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצוינים במטרות תכנית זו.
14. **הוראות בניה והגבלותיה :**
בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
15. **חניית מכוניות :**
מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים – ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש. במסגרת זכויות הבניה המותרות.
16. **היטל השבחה :** יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. **הריסת מבנים :** -
לא יוצאו היתרי בניה על מגרש בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסה כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט ע"י בעלי הזכויות בקרקע ועל חשבונם.
18. **שלבי ביצוע :** תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
19. הוראות בניה :
- 19.1 שימוש בקרקע :**
לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן :
- 19.2 תכליות :**
עפ"י תכנית הצ/4-1/61.
- 19.3 תנאים לבניית מגורים :**
על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן :
- (א) שטח מגרש – יהיה כמסומן בתשריט.
- תכנית איחוד וחלוקה אש לא תשנה את מספר המגרשים בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית. מסי יחידות דיור – בית חד או דו משפחתי, סה"כ 10 יחידות דיור.
- (ב) מסי קומות בבניין – לא תותר בניית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). (מבנה קוטגי).
- (ג) גובה הבניין – הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניין. ממפלס הכניסה לבנין (0.00 =) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח – לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה – לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
- (ד) הפרש מפלסי (=0.00) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
- (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 מגבולותיה בפועל.
- (ו) שטח הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- (ז) מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות אלא אם אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא ברווחי הבניה למעט קירות ומעקות גננים שגובהם עד 1.0 מ'.

19.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות בגובה 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמור הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקוריה לא יעלה על 2 מ"ר. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- (ב) חומר קירות חוץ – חומר הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- (ג) מערכת סורית – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתר 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 תכנית שתאושרנה ע"י הועדה מקומית.
- (ו) חומר הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הנוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בהועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה – מיקום ועיצוב הסככות ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בהועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

19.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הנוראות תכנית בנין עיר החלה על קרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת המגרש.
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות ההתחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש 21- מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ה) עפ"י דרישות מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.
(ו) לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פתוח לכל המתחם.
בתכנית ייצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרש מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
תכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הנוראות תכנית הפתוח.
- (ז) זיקת הנאה/זכות מעבר: תנאי למתן היתר בניה הוא רישום זיקת הנאה בכנסקי המקרקעין על שם כל יחידת דיור בהתאם למסומן בתשריט התכנית. זיקת הנאה היא חלק משטח המגרשים כמסומן בתשריט.

19.6 פיתוח שטח:

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

- (א) גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, 1-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך, בהסכמת הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדריגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. לא יותר מילוי שטח נמו למפלס גובה יותר ב-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

- (ב) כל אתר חפור או עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
 (ג) מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית.
 מיקום המתקנים ותאום יצויין בבקשה להיתרי בניה, עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

20. תנאים וזכויות בהקמת קומות מרתף:

- א. מגרשים לבניה צמודת קרקע.
 על אף האמור בכל תכנית, יחולו לעניין הקמת מרתפים במגרשים לבניה צמודת קרקע הוראות אלה:
1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
 2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.
 3. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:
 - (1) קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
 - (2) תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ-1 (אחד) מטר.
 - (3) הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
 4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
 - (1) קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - (2) חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מכני קו הקרקע הסופית.
 - (3) ינתן פתרון לניקוז המגרש.
 5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
 6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
 7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התוכנית החלה על המגרש.
 8. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
 9. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש עפ"י כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

21. כללי:

- (1) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות הוצאות המדידה, תכנון תשתיות למיבניהן וכיו"ב.
- (2) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש להועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
 לא ייטענו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

לוח זכויות והוראות בניה עפ"י תכנית מיתאר הצ/4-1/61-100א'

קווי בניין										שפ"פ שביל גישה בחוב 5 מ' מ'5														
למבנה שרות					למבנה עיקרי																			
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית	מספר למגרש יח"ד	גובה בנין - מספר קומות	גובה בנין - מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות														
5	3 (או 0"0)	5	5	3 (או 0"0)	3	2	2	2	עפ"י תכנית הצ/4-100א	30 מ"ר כולל סככת חניה ליחידת דיור אחת.	40%	שרות	עיקרי	מרתף עפ"י הצ/4-100א	עיקרי	שרות	עיקרי	על קרקעי	עיקרי	תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב-10% במ"ר	רוחב מגרש מינמום במ' 20	שטח מגרש מינמום במ"ר 750	סימון בתשריט	יעוד האזור
קרקע טבעית										לא תותר כל בניה, השביל ישמש כגישה למגרשים אחוריים וירשם כחלק מהמגרשים.														
קרקע טבעית										לא תותר הקמת גדר מפרידה בין שני חלקי השטח הפרטי הפתוח.														

לוח זכויות והוראות בניה עפ"י תכנית מיתאר הצ/מק/4-1/238

קווי בניין										שפ"פ שביל גישה בחוב 5 מ' מ'5														
למבנה שרות					למבנה עיקרי																			
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית	מספר למגרש יח"ד	גובה בנין - מספר קומות	גובה בנין - מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות														
5	3 (או 0"0)	5	5	3 (או 0"0)	3	2	2	2	עפ"י תכנית הצ/4-100א	30 מ"ר כולל סככת חניה ליחידת דיור אחת.	40%	שרות	עיקרי	מרתף עפ"י הצ/4-100א	עיקרי	שרות	עיקרי	על קרקעי	עיקרי	תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב-10% במ"ר	רוחב מגרש מינמום במ' 20	שטח מגרש מינמום במ"ר 715	סימון בתשריט	יעוד האזור
קרקע טבעית										לא תותר כל בניה, השביל ישמש כגישה למגרשים אחוריים וירשם כחלק מהמגרשים.														
קרקע טבעית										לא תותר הקמת גדר מפרידה בין שני חלקי השטח הפרטי הפתוח.														

* שטח חלקה יכלול בתוכו שטח שפ"פ וזכויות הבניה יחושבו עפ"י ברוטו שטח חלקה.