

4014807

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
<b>שרונים</b>
25-06-2003
<b>נתקבל</b>
מחלקת תכנון

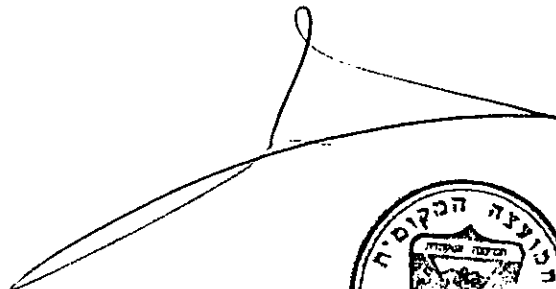
תוכנית שינוי מתאר -

הצ/מק/1-4/241.

שינוי לתכנית מתאר הצ/130,

ולתוכניות הצ/1-0/3 ו- הצ/1-0/3 ב'.

# קדימה




מחלקת הגביה  
27-3-03  
נתקבל

תאריך: ינואר 2000  
(יוני 2000).

ועדה מרחבית שרונים

אישור תכנית מס' הצ/1-4/241

תועדה המרחבית תחליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 12/00 ביום 25/11/00

*[Signature]*

מנהל מחלקת התכנון והבניה  
מקומית

מרחב תכנון מקומי "שרוני" .

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/ 1-4 / 241, שינוי לתוכנית -  
 מתאר הצ/ 130 ולתוכניות הצ/ 1-0 / 3 ו- הצ/ 1-0 / 3 ב'.  
 חלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז'.
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 : 2500  
 ותרשים התמצאות כללי בקני"מ 1 : 10000 (להלן התשריט)  
 - כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע  
 לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 4,000 ד'.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט  
 התוכנית.
6. גושים וחלקות: גוש : 8038, חלקה : 71
7. המקום: המועצה המקומית קדימה.
8. בעלי הקרקע: - גדליהו אהרון (ז"ל), ת.ז. - 0265201, פתח תקוה.  
 - ויסמן רינה, ת.ז. - 1356161.  
 - ויסמן רמי, ת.ז. - 5535913.  
 - גורביץ שולמית, ת.ז. - 09281833, רח' הגלבוע 3 כוכב יאיר, טל' - 09/7492614.  
 - גורביץ אריה, ת.ז. - 015142813, רח' הגלבוע 3 כוכב יאיר, טל' - 09/7492614.
9. יזמי ומגישי התכנית:  
 - משיח מרים, ת.ז. - 58645680, השחר 5 כפר-סבא, טל' - 09/7658157,  
 נייד - 052/730122.  
 - גדליהו בת-שבע, ת.ז. - 387590, נחשון 5 כ"ס, טל' - 09/7677206.  
 - גל דויד גולדוין, ת.ז. - 387591, נחשון 5 כ"ס, טל' - 09/7677206.  
 - גל שלמה, ת.ז. - 387592, הנשיאים 50 פי"ת, טל' - 09/9333307.  
 - בלומנפלד מלכה, ת.ז. - 3055194, הסתונת 15 אילת, טל' - 07/6374817.

10. **מחבר ומתכנון התכנית:** ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון  
 ת.ז. 5197788 מ.ר. 86889, 4712. רח' הדקל 52 א', תל-מונד, מיקוד : 40600.  
 טל' - 09/7967258, 09/7962058.

### 11. **מטרת התכנית:**

א. חלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק ל-2 מגרשי מגורים חקלאי במבנה דו-משפחתי, 2069 ביעוד מגורים חקלאי, 2068 ביעוד מגורים חקלאי + יעוד חקלאי ומגרש 2070 מגורים חקלאי ללא זכויות + חקלאי, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' - (א') (1) לחוק.

ב. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א') (7).

ג. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-1 ל-2 במבנה דו-משפחתי, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות ומטרות שירות, ובלבד שמוסדות הציבור והתשתיות, הכלולים בתוכנית, נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר היחידות. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א') (8) לחוק.

ד. הרחבת דרך (הפקעה) בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א') (2) לחוק.

ה. מתן הקלה של 6% לתוכנית בתוקף לפני 1989, בסמכות ועדה מקומית.

12. **יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו, והוראות תוכנית הצ/1-4 / 100 א'.

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 יח"ד במסגרת ההיתר ולפחות שתי מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

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

### 15. **רישום זיקת הנאה:**

טרם קבלת היתר בניה, תרשם זכות מעבר/ זיקת הנאה החדית בשטחו של מגרש 2070 לשימוש מעבר כלי רכב פרטיים לנגישות לבית המגורים הפנימי ולמגרשים חקלאיים אחוריים.

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

**17. הוראות בניה :**

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

לתכליות המפורטות בסעיף 17.2 להלן:

**17.2. 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 בתשריט התוכנית.

ב) מסי יחי דיור - 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) ייקבע בהתאם לתוכנית הבינוי הרצי"ב שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף די לעיל. שטח המרתף לא

יעלה על השטח שייקבע על - ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מעל

גבולותיה בפועל.

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

ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי.

**18. 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

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 בועדה המקומית.

- ז. תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ח. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסדרו מן הרחוב.
- ט. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

### 19. 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'.
- (ו) מתן היתר בניה יותנה ברישום זכות מעבר / זיקת הנאה הדדית לשימוש מעבר לכלי רכב פרטיים בפנקס המקרקעין.

### 20. פתוח השטח:

- (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. 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 אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות

המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

## 21. 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 לאוורור 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 בנין 0 בתנאים הצטברים 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 מפנני 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, יכלל 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.

## 22. 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) **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.
- (ד) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.
23. **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.
24. **כללי**: תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לוועדה 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 לחוכנית הצ/ 130-1-4/100 א.

מס' מגרש	מס' חלקה	עוד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	רוחב מגרש מינימלי (מ')	תכנית ברוטו כולל שטחי שירות	זכויות בניה				שטח קומות - מרחף :	גובה בנין- מספר קומות	גובה בנין- מגורים	מספר יחיד למגרש	למבנה עיקרי			מס' הפקעה לדרך	מס' מגרש
							חת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי					קו בנין	למבנה עיקרי	אחורי		
717		מגורים/תמלא		1500 מ"ר	כמצויין בתשריט	240 מ"ר	חת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי	180 מ"ר	2 במבנה קומות	ועל הקרקע או על קומות מסד או קומות	יחיד אחת.	8.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	הפקעה לדרך	717
717		הפקעה לדרך	חום	כמסומן בתשריט	עפ"י הצ/ 130.													הפקעה לדרך	717

טריב שטח מותר לבניה - מ"ר  $2.500 = 50 \times 50$   
 טריב זכויות בניה - עיקרי : מ"ר  $300 = 180 \times 1.5$   
 6% הקלה מותרת (מתן הקלה). מתוך 2.5 דונם = 150 מ"ר.

לוח זכויות והוראות בניה לחוכנית הצ/ 4-4/241.

מס' מגרש	מס' חלקה	עוד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	רוחב מגרש מינימלי (מ')	תכנית ברוטו כולל שטחי שירות	זכויות בניה				שטח קומות - מרחף :	גובה בנין- מספר קומות	גובה בנין- מגורים	מספר יחיד למגרש	למבנה עיקרי			מס' הפקעה לדרך	מס' מגרש
							חת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי					קו בנין	למבנה עיקרי	אחורי		
2068		מגורים/תמלא		1000 מ"ר	כמצויין בתשריט	312 מ"ר	חת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי	240 מ"ר	2 במבנה קומות	8.5 מגובה 0.00	2 יחיד במבנה 2 משפ' ברוטו	8.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	מגורים/תמלא	2068
2069		מגורים/תמלא		1000 מ"ר	כמצויין בתשריט	273 מ"ר	חת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי	200 מ"ר	2 במבנה קומות			8.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	מגורים/תמלא	2069
2070		מגורים/תמלא	חום	2000 מ"ר	כמצויין בתשריט	ללא זכויות	חת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי	ללא זכויות							מגורים/תמלא	2070
717		הפקעה לדרך	חום	כמסומן בתשריט	עפ"י הצ/ 130.	ללא זכויות												הפקעה לדרך	717
717		הפקעה לדרך	אדום	כמסומן בתשריט	עפ"י הצ/ 130.	ללא זכויות												הפקעה לדרך	717





חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

בעלי הקרקע: מל"ה מניס 58645680 של שלמה ת.ב. 387592

קדוהו קרקעית 384590 באונוסאט אש 30551049

א.מ. ת.ב. 30551049 אוסין חי (ס) 1356161

שמואל גזכר 00928183  
א.מ. ת.ב. 015142813

יוזמן ת.ב. 5535913  
יוזמן ת.ב. 5535913

יזמי ומגישי התוכנית: מל"ה מניס 58645680 של שלמה ת.ב. 387592

קדוהו קרקעית 384590 באונוסאט אש 30551049

א.מ. ת.ב. 30551049 אוסין חי (ס) 1356161

מועצה מקומית קדימה:

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

אדריכל אסכנ שמעון M.S.  
מ.ג. 4712 86889