



ועדה מרחבית לתכנון ובניה
 שרוניס
 15-05-2005
 נתקבל
 מחלקת תכנון

מחוז המרכז
 נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרוניס".

תוכנית שינוי מתאר
 הצ/4-1-262

שינוי לתכנית הצ/130 והצ/4-1-16.

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 25.07.2005
 כרת קבל
 תיק מס':

נבדק וניתן לסיק / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 26.1.05
 אדרי' דורון דרוקמן 7.9.05
 מתפקדת הועדה המחוזית
 תאריך

קדימה.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 262/1-4/05
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.1.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית



מחלקת הגביה
 נתקבל 8.5.05

אוקטובר 2002.
 מרץ 2005.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרוניס
 תכנית מפורטת / מתאר מס' הצ/4-1-262
 למתן תוקף.
 יו"ר הועדה המחוזית
 מחנכים הועדה

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

1. שם התכנית:

תוכנית שינוי מתאר הצ/ 1-4 / 262.
שינוי לתוכנית הצ/130 והצ/ 1-4 / 16.

2. מסמכי התוכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות.

ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1 : 250 ,
2500 : 1 , 10000 : 1 והינו על רקע מפה מצבית מעודכנת.
כולל נספח בינוי בקני"מ 1 : 250 (כפוף לאישור תוכנית
פיתוח לכל המיתחם). מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד .

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה .

4. שטח התכנית : 3.999 ד' .

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף לתכנית .

6. גושים וחלקות : גוש - 8036 , חלקה - 105 עפ"י תוכנית הצ/16-4 .

7. המקום : המועצה המקומית קדימה .

8. בעל הקרקע : - טובדר אברהם וייס, ת.ז. - 10844/ג' .

כתובת : רח' הסתדרות 35, אבן-יהודה.
טלפון : 09-8997329 .

-פייגנבלט מנחם, ת.ז. - 045688835 .

-פייגנבלט דנה, ת.ז. - 062887989 .

כתובת : נחל בשור 2א' רמת השרון.
טלפון : 054-231370 .

- נחמני יובל, ת.ז. - 022623219.
- נחמני מרים ת.ז. - 022283071.
- כתובת: ת.ד. 412 קדימה 920-60.
- טלפון: 09-8991768, 050-348288.
- צלצינסקי יוני, ת.ז. - 036369866.
- כתובת: ויינגט 8 הרצליה פיתוח.
- טלפון: 052-581199.
- מולטיז אריאל, ת.ז. - 058794421.
- מולטיז ענת, ת.ז. - 022942312.
- כתובת: התנאים 2/9 הרצליה נווה אמירים.
- טלפון: 064-805749, 052-778817.
- 9. יוזמי ומגישי התכנית: - אייל אבי, ת.ז. - 0198572/0.
- כתובת: רח' דוד שמעוני 8/4 הרצליה.
- טלפון: 050-329987.
- 10. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון, מ.ר. - 4712, 86889 ת.ז. - 5197788.
- הדקל 54 תל-מונד. מיקוד: 40600.
- טל' 09-7967258 פקס 09-7962059.

11. מטרות התוכנית:

- (א) שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד למגרשים מס' 2435 ו-2436 הגדלת מס' היחיד במגרשים 2435 ו-2436 מ-1 יחיד ל-2 יחיד במבנה דו-משפחתי ובסה"כ בתחום התוכנית 6 יחיד.
- (ב) קביעת זכויות בניה והוראות בניה לבית מגורים דו-משפחתי.
- (ג) שינוי קו בנין אחורי במגרשים 2436 ו-2345 מ-6.00 מ' ל-5.00 מ'.
- (ד) קביעת זכות מעבר/זיקת הנאה פרטית ברוחב 2.10 x 2 למגרשים העורפיים. לא תותר הקמת גדר או כל מכשול אחר לכלי רכב לאורך הגבול בכל תחום זיקת ההנאה.
- (ה) קביעת בינוי מנחה.
- (ו) תוספת לשטח עיקרי של 10 מ"ר בניה לכל יחיד מ-140 מ"ר ל-150 מ"ר ל-4 יחיד למגרשים 2435, 2436.

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

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 והצ/1-4 / 16
 על תיקוניה במידה ולא שונו בתוכנית זו.

13. הוראות בניה והגבלותיה:

בהתאם ללוח זכויות הבניה המצורף לתוכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

14. חניית מכוניות:

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

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

16. שלבי ביצוע: תוך 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 לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן:

- (א) שטח המגרש - כמצויין בטבלת השטחים בתשריט.
- (ב) מס' יח"ד - 2 יח"ד במבנה דו-משפחתי במגרש מגורים א' מיוחד, 1 יח"ד במגרש מגורים א'.
- (ג) מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות, (במבנה קוטגי).
- (ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' גובה מ- 0.00 +/- מאושר שייקבע עפ"י תוכנית הפתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ועד שיא גג רעפים.
- (ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצויין 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 המגורים - בהתאם למצויין בלוח זכויות ובתשריט.
- (ח) תנאי לקבלת טופס 4 הינו רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין כמעבר ליחידות הפנימיות, מתן היתר בניה יותנה ברישום זכות מעבר / זיקת הנאה הדדית לשימוש מעבר כלי רכב פרטיים בהתאם למסומן בתשריט.

18. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

- (א) צורת הגג - גג רעפים או גג שטוח, בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.10 מ' מפני הגג. צורת הגג תהיה אחידה לכל 4 היחידות במגרשים 2435 ו-2436.
- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר ובכל מקרה יהיו אחידים לכל 4 יחידות הדיור.
- (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) עיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה.
- (ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הכללי ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום מבנה החנייה יהיה עפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

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 ובכל מקרה יתארו את כל 4 יח"ד במגרשים 2435 ו-2436.

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 יותנה ברישום הערת אזהרה לזכות מעבר/זיקת הנאה הדדית במלוא רוחבה לשימוש מעבר לכלי רכב פרטיים בפנקס המקרקעין.

20. 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' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. 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 עפ"י פרטים אחידים 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, 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. שטח 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. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
- 4. 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.
- 5. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד. במידה ולא בונים קומת מרתף סך שטחי השרות יהיו 15 מ"ר לחניה ו- 15 מ"ר למחסן ביתי- על קרקעיים.

22. מערכות תשתית :

- (א) **ניקוז ותיעול** – בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון, 75% ממי-הנגר העיליים ינוקזו לתחומי המגרש.
- (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 ובקטריוולוגית. 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 מטריד 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.

23. הוצאות:

- א. 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.
- ב. כתב שיפוי – היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים, שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

היוזם והמגיש:

בעלי הקרקע: זיו סג"ר
 יוליה מיני
 מר' אל' סלז'נסקי
 המועצה המקומית - קדימה:
 045622235
 מינהל
 062 227989

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

אדריכל אסבן שמעון Ms.c
 מר' 4712 86889