

4-15859  
 ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
 שרונים  
 08-12-2005  
 נתקבל  
 מחלקת תכנון

מ ח ר ז ה מ ר כ ז  
 מרחב תכנון מקומי שרונים

ש י נ ו י מ ת א ר ה צ / 4 - 1 / 2 5 6

שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכנית הצ/4-1/104 א'

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בסכמת הבעלים

ק ד י מ ה

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 30.11.2006  
 נתקבל  
 תיק מס':

חותמות ואישורים

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / ~~מס' 21.11.05~~ (8108)  
 19.2.06  
 מתאריך  
 מתאריך

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה ותשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 256/104/05  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג' לחוק  
 2.11.05  
 מתאריך  
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 256/104/05  
 למתן תוקף  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

הצ-4 עדני: D

ת א ר י ך : 2 7 / 1 0 / 2 0 0 5

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / 4 - 1 / 6 5 2

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/130 ולתכנית הצ/4-1/104 א'

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בסכמת הבעלים

מחוז : המרכז

נפה : השרון

המקום : קדימה

גושים וחלקות :

גוש	חלק	מחלקה	מגרשים
8037	90		2352, 2353, 2370, 2371 ✓
			90/7 (דרך) וחלק ממגרשים ✓
			2359 (דרך) ו-2369 (שביל) ✓
			לפי ת.ב.ע. הצ/4-1/104 א'

שטח התכנית : 4,003 מ"ר

בעלי הקרקע :

עדני גולן (גולדשטיין) ת.ז. 54190889  
 כפר האומנים עין-הוד 30890 טל. 050-8712239  
 גולן עילאי ת.ז. 301272167  
 באמצעות אפוטרופוס עו"ד יורם שגב ת.ז. 0457578-3  
 רחוב אחד העם 106 תל-אביב טל. 03-6858664

יוזמי התכנית:

עדני גולן יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 513315287  
 כפר האומנים עין-הוד 30890 טל. 050-8712239

המתכנן :

ירי גולדנברג - אדריכל  
 ת.ד. 824 אבן-יהודה 40500 טל. 09-8991754 פקס 09-8911723

תאריך :

9 . 1 . 2 0 0 5

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/4-1/256
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
(א) 9 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות וזכויות בניה (להלן: התקנון).  
(ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:250, כולל בינוי מנחה תרשים סביבה קרובה בק.מ. 1:2,500 ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000 (להלן: התשריט).  
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/130 ותכנית הצ/4-1/104 א', במידה ולא שונו בתכנית זו.  
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרות התכנית:
1. שינוי יעוד של חלק מחלקה 90 מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד ולשביל גישה.
  2. איחוד וחלוקה מחדש, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים, בין מגרשים 2352 ו-2353.
  3. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר לבניה במגרשים 2505, 2507 ו-2509 מאחת ל-2 יח"ד בכל מגרש ובמגרש 2506 יח"ד אחת בלבד.
  4. ס"ה"כ 8 יח"ד בתחום התכנית. קביעת השטח עיקרי המותר למגורים במגרשים 2505, 2507 ו-2509 ל-400 מ"ר (200 מ"ר לכל יח"ד), בכל מגרש וקביעת השטח העיקרי המותר למגורים במגרש 2506 ל-220 מ"ר.
  5. קביעת השטח המותר לשטחי שרות ל-30 מ"ר לכל יח"ד באזור למגורים א' מיוחד.
  6. קביעת מבנים להריסה ותנאים להריסתם.
  7. שינוי הבינוי המאושר בתכנית הצ/4-1/104 א' וקביעת בינוי מנחה העקרוני חדש באזור למגורים א' מיוחד, הוראות בניה וקווי בנין בתחום התכנית.
06. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
07. רשימת תכליות:
- אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מבנה מגורים חד משפחתי או דו-משפחתי בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, ובהתאם לבינוי המנחה בתשריט.
- אזור מגורים א' - ישמש לבנית מבנה מגורים חד-משפחתי בהתאם להוראות תכנית הצ/4-1/104 א'.
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 הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
  - 8.3 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.0 מ' מגובה +0.0 של הבית.
- +0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם 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.

- 8.4 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בלוח האיזורים.
- 8.5 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות הבניה הנספח לתוכנית.
- 8.6 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות הבניה הנספח לתוכנית והבינוי המנחה בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שרות על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.
- 9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 4.0 מ"ר. בגג משופע - רעפים בשיפוע מירבי של 50%. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 9.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה ומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 9.3 דודי שמש - 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.
- 9.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 9.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 9.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 9.7 תלית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתלית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.
- 9.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 9.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. מיקום החניות בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית או בהתאם להחלטת 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 וכך קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 10.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 10.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרותוציון 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'.

09. עיצוב אדריכלי:

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:

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 בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. בתחום רדיוס הסיבוב של הדרך (30 מ' מכל צד) גובה הגדרות בחזית לא יעלה על 0.60 מ'.
- 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 תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- 11.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 11.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשה להיתר 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 עתידי).
- באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
- 12.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 12.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים.
13. חניה :
- לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
- בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.
- הכל בהתאם לבינוי המנחה בתשרית התכנית או בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
14. הריסת גדרות ומבנים: כל הגדרות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
- ההריסה בפועל מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה במגרש בו מסומן המבנה להריסה.
15. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.
16. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

17. תקופת ביצוע:

(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.

18. כללי:

(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 וחלוקה - לא יונפקו טרפסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

תאריך: 9/1/2005

טבלת הוראות וזכויות בנייה לתוכנית תצ / 1-4 / 256

מ צ ב ק י ר ס

ב ת ת כ נ י ר ת    ה צ / 1-4 / 104 א'    ה צ / 1-4 / 130 ג'    ו-ה צ / 1-4 / 100 א

קווי בנין	מספר יחיד למגד	גובה מקסימום של בנין	תת קרקעי		שטחי שרות		על קרקעי		תכנית (כולל מבני עזר)	גודל מגרש מ"ר	סימון בתשריט	יעוד האזור
			שרות	מרתף בהתאם להוראות הצ/1-4/100א	עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי					
אזורי	1	2 קומות (קוטג'י) אך לא יותר מ-8.50 מ' משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופימת מה שפחות.	0	מרתף בהתאם להוראות הצ/1-4/100א	30 מ"ר (15 מ"ר)	240 מ"ר כולל שטחי שרות.	200 מ"ר	750 אר כמסומן בתשריט ליחיד אחת.	200 מ"ר	750 אר כמסומן בתשריט ליחיד אחת.	כתום	אזור מגורים א'
מטר 6 מ'	4	כמסומן בתשריט										

1. קו בנין לסככת בנייה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.
2. מבני עזר יהיו בפרויקט בנין המגורים, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות.
  1. יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.
  2. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגרשים 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
  3. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר ; למעלה מזו - בהסכמת השכן הגובל.
4. מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/1-100 א'.
5. גובה מעקה הגג מעל גג יהיה - 1.10 מ' מעל פני הריצוף, מינימום 1.00 מ'.
6. שבילי גישה פרטיים - באיזור שביל הגישה הפרטי למגרשים העורפיים לא תותר הקמת גדר בין החלקות ולשני המגרשים העורפיים השכנים תהיה אפשרות וזכות מעבר לצמיתות (עם רישום בטאבו).

**טבלת זכויות והוראות בנויה לתוכנית בנין ערים ה א / 4 - 1 / 256**  
**מצב מצע**

קווי		קווי		קווי		קווי		קווי		קווי		קווי		קווי		קווי		קווי		קווי		
לשטחי שרות	לשטחי שרות	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	גובה במטרים	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	מספר קווי	
5 מ' אזורי	3 מ' אזורי	5 מ' אזורי	3 מ' אזורי	עד 9.00 מטר משטח משופע ועד מפלס הכניסה הראשית.	2 במגרש	2 קדמי	עד 2 מעל הקרקע או מעל מרתף	60 מ"ר ומרתף	400 מ"ר	מרתף בהתאם להוראות תכנית הא/4-1/100	0	עד 30 מ"ר לכל יחידת דיור.	עד 200 מ"ר בכל הקומות לכל יחידת דיור.	120 מ"ר לכל יחידת דיור.	750 במ"ר	2,814	כתום מרתום אדרום	אזור מגורים מיוחד				
					1			30 מ"ר ומרתף.	220 מ"ר				עד 220 מ"ר בכל הקומות יחד.	140 מ"ר	500							
בהתאם להוראות תכנית הא/4-1/104 א'.																						
																		835	כתום	אזור מגורים		

- גובה מדרגי לצדירות בנויות בתחית המגורשים, ולקדירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. גובה מדרגי לצדירות בתחית, בטמנים - לאורך 30 מ' בצד הכבישים יהיה עד 0.60 מ' בלבד.
- גובה מדרגי לצדירות בנויות בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהסכמת השכן המוביל.
- גובה מעקה, מעל גג שטוח, יהיה - 1.10 מטר מפני הריצוף.



דף חתימות לתכנית הצ / 1-4 / 2 5 6

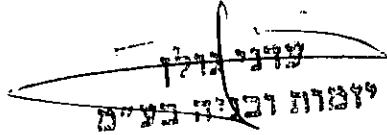
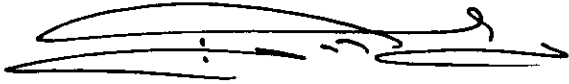
ת א ר י ך : 9 . 1 0 . 2 0 0 5

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם:


ירי גולדנברג  
אדריכלות ותכנון ערים  
ת.ד. 824 אבן-יהודה 405000  
טל. 09-8991754 פאקס 03-8911723

עדני גולן יזמות ובניה בע"מ  
ח.פ. 513315287



חתימת בעל הקרקע:

עדני גולן (גולדשטיין) ת.ז. 54190889



גולן עילאי (באמצעות אפוטרופוס ע"וד יורם שגב ת.ז. 0457578-3

יורם שגב, ע"ד  
רשיון מס': 09438  
אחד העם 106, ת"א 65208  
טל: 6858664 פקס: 6855087