

4016684

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר הצ/מק/5-1-218

בסמכות ועדה מקומית

תל-מונד

חתימות ואישורים

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
שרונים  
הצורה 1 גי.א.ת. פולג ת.ד. 8490  
טל: 09-8636029 פקס: 09-8636000

28-05-2007

נתקבל

חתימה דואר

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה  
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
התומתני הינה לצרכי הבנין בלבד, אין בה משום הסכמה  
לממש התכנית על-ידי הוועם או כל אדם אחר, אין בה  
כדי להקנות כל זכות או כל סוג של זכות או כל  
אחר בשטח התכנית כל זכות או כל סוג של זכות או כל  
הסכם מתאים בגינת ואין התומתני זו בארץ בתחום הסכמה  
כל בעל זכות בשטח התכנון ועל-פי כל העקרונות המוסמכות  
הוועה ועפ"י כל דין.  
לפני הסר ספק מניחה הוועה כי אין צורך  
ידינו הסכם בנין דיון.  
על התכנית הסכמה.  
ויתור על זכותנו לבטל כלל הפיתוח על-פי כל  
על בנין זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות או  
העומדת לנו מבח הסכם המפור ועפ"י כל דין, טען  
התומתנו ניתנת אך ורק מקודת לבטל תכנונית,  
והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.  
תאריך: 20-05-2007  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז המרכז

הועדה המקומית שרונים  
התכנית עברה בדיקה תכנונית

.....  
תאריך

.....  
מהנכס הועדה

ועדה מרחבית - שרונים  
אישור תכנית מסי הצ/מק/5-1811-S  
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מסי 4107 ביום 14/3/07

.....  
הועדה

הצ-דולב:D

תאריך: 28/5/2006

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מקומית מס. ה צ / מ ק / 5 / 1 - 8 / 2

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/5-1/0 ולתכנית הצ/5-1/9

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

בסמכות ועדה מקומית

מחוז : ה מ ר כ ז

נפה : ה ש ר ו ן

המקום : ת ל - מ ו נ ד

גושים וחלקות :	ג ר ש	חלקה	ח ל ק מ ח ל ק ה
	8210	55	62

שטח התכנית : 1,383 מ"ר

יזמי התכנית :

דולב שמחה לייב ת.ז. 007637473  
 דולב שי ת.ז. 030092399  
 רחוב אפטר 10 תל-אביב 69362 טל. 03-6992524  
 טל. 052-2492945

בעלי הקרקע : קרן קיימת לישראל באמצעות מ.מ.י.

חוכרים :

דולב שמחה לייב ת.ז. 007637473  
 דולב שי ת.ז. 030092399  
 רחוב אפטר 10 תל-אביב 69362 טל. 03-6992524

המתכנן :

ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים מ. רישום 07853  
 ת.ד. 824 אבן-יהודה 40500  
 טל. 09-8991754 פקס 09-8911723

תאריך : 2 8 . 5 . 2 0 0 6

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מקומית מס. הצ/מק/5-1/218 איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
(א) 8 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות בניה למצב קיים ולוח זכויות בניה מוצע (להלן: התקנון).  
(ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:250, כולל בינוי מנחה ותרשים 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.
04. יחס לתכניות על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/5-1/0 על תיקוניה אחרות: והוראות תכנית הצ/5-1/9, 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. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע.  
2. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק.  
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות בכל מגרש מגורים א' מיח"ד אחת לשתי יח"ד במבנה אחד.  
מבלי להגדיל את סך כל השטחים למטרות עיקריות בתחום התכנית סה"כ 4 יח"ד בתחום התכנית.  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: החוק).  
3. מתן תוספת של 6% באחוזי הבניה.  
4. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 9 לחוק.  
5. הגדלת תכסית מ-30% ל-42%.  
6. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 9 לחוק.  
7. קביעת קווי בנין במגרש חדש מס. 2006: קו בנין צדדי (נקודתי) 2.06 מ' לצפון כמסומן בתשריט וקו בנין קדמי (נקודתי) ל-4.58 מ', בהתאם למבנה קיים.  
קביעת קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ'.  
6. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק.  
7. קביעת בינוי עקרוני בתחום התכנית.  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק.  
7. קביעת מבנים להריסה ותנאים להריסתם.
06. שמוש בקרקע : לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:  
אזור מגורים א' ישמש לבנית מבנה מגורים ובו שתי יח"ד בכל מגרש בהתאם לבינוי העקרוני בתשריט ובהתאם להוראות סעיף 7 להלן.
07. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח הוראות וזכויות בניה המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:  
7.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.  
7.2 מספר יחידות דיור - שתי יח"ד במבנה אחד בכל מגרש.  
7.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).  
7.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית, כמצויין בתשריט (+46.21 במגרש 2006 בהתאם לגובה ריצוף בבית הקיים ו-67.20 במגרש 2005).  
7.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף ישמור הגובה המירבי כמצויין בלוח האיזורים. שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר לכל יח"ד ולא יחרוג מהגבולות בפועל של הקומה שמעליו.

7.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה הנספח לתוכנית.

7.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה הנספח לתוכנית והבינוי העקרוני בתשריט.  
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שרות על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'

08. עיצוב אדריכלי: 8.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 8.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 8.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחחל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- 8.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 8.5 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.
- 8.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 8.7 תלילת כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתלילת כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.
- 8.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 8.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- מיקום וגודל החניות בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית

09. תנאים להגשת 9.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש. בקשה להיתר:

- 9.2 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.
- 9.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ' תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 9.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרותוציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 9.5 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. פיתוח השטח : כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

10.1 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.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

10.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילולי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.  
10.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה.  
מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

11. מערכות תשתית : 11.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.  
11.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב המרכזי.  
מתן ההיתר יותנה בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ממגרש 2005 דרך מגרש 2006.  
11.3 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 ממגרש 2005 דרך מגרש 2006 ותובטח הגישה לאחזקתם.  
יש ליעד לפחות 25% משטח כל מגרש לגינון לא מרוצף שימש לחלחול מי נגר עילי ומי המרזבים יופנו לשטח זה.  
11.4 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.

12. חניה : חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום מגרש 2005 ומקום חניה אחד לכל יח"ד במגרש 2006, עבור יח"ד קיימת בשטח 100 מ"ר ויח"ד שניה בשטח 77 מ"ר בלבד. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת. במגרש 2005 גם חניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

13. הריסת גדרות כל הגדרות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, ומבנים: ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם, כתנאי לקבלת היתר במגרש בו סומנו להריסה.

14. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

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

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

17. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

18. תנאי למתן תוקף: רישום הערת אזהרה לענין אי שיוויון בחלוקת תתי המגרשים במגרש 2006, יהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.  
שטח הקרקע בתת-מגרש צפוני (בית קיים) - 335 מ"ר.  
שטח הקרקע בתת-מגרש דרומי (בית מוצע) - 219 מ"ר.

טבלת הוראות וזכויות בניה לותכנית בנין ערים תצ / מק / 1-5 / 218

מצב קריים / תכני תצ / 0 / 1-5 / 9 והצ / 1-5 / 100 אי

קרי	קרי		גובה מבנה מירבי	מספר יחיד מגורים למגורש	שטח בניה מירבי לקומה (תכנית)	שטח בניה מירבי לשטחי שירות כולל סככת תנויה ומחסן.	שטח בניה מירבי לשטחים למטרות עיקריות	רוחב חזית מירבי	גודל מגרש מזערי במ"ר.	סימון בצבע	האזור מגורים אי
	בני	קרי									
מ' 6	מ' 3	מ' 5	2 קומות, קוטג' איך ללא יותר מ- 8.5 מ' משיא גג הרעפים עד לממוצע קרקע טבעית או סופית מה שפחות.	1	30 %	עד 25 מ"ר לזיח"ד אחת. מרתף - לפי התנאים בתכנית הצ/1-5/100 אי	40 % בכל הקומות יחד עבור מטרות עיקריות.	18 מ' או כמסומן בתשריט	500 מ"ר או כמסומן בתשריט	כתום	מגורים אי

1. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות המגרשים או בהתאם לנספח הבנינוי בק.מ. 1:100. עיצוב הגדרות וחומרי בניה - יחיד לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.

2. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגרשים, ולקיריות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. גובה מותר לצדירות בנויות בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר; למעלה מזו - בהסכמת השכן הגובל.

3. קומת המרתף תבלוט 1.0 מטר, מקסימום, מעל פני הקרקע.

4. גובה מעקה, מעל גג שטוח, יהיה לפחות 1.0 מטר ולא יותר מ- 1.10 מטר מפני הריצוף.

תאריך: 28 / 5 / 2006

טב5דוילב

טבלת אזורים לתוכנית בנין ערים מפורטת תצ / מזן / 1-5 / 218

מ א צ ב מ א צ ע

קו	בנין		קו		גובה במטרים	מספר יחידים במגוון	מספר קומות	סה"כ במגוון עיקרי שירות	תת קרקעי שירות	שטחי שירות עיקרי	על קרקעי שטח עיקרי	אכסית (כולל שטחי שירות)	גודל מיוצג במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	סידור בתשריט	יעוד האזור
	לשתי שורות	לשתי עוקריים	לשתי שורות	לשתי עוקריים												
5 מ'	3 מ' פרט לסככת חניה	5 מ' לסככת חניה	5 מ' אר כמסומן בתשריט	5 מ' אר כמסומן בתשריט	8.5 מ' עור מטר משיא גג משיאס ונעד מפלס הכניסה הראשית.	2 במגוון	2 מעל הקרקע - דו-משפחת	50 מ"ר בכל מגוון + מרתף ער במגוון 304 משטח 333 מ"ר	מרתף בהתאם להוראות תצ/1-4/100	עד 25 מ"ר לכל יחיד.	6% + 40% נכל הקומות לכל יחיד בתחום התכנית	42%	554	1,109	כחום	אזור מגורים א'
אזור	צדדי	קדמי	צדדי	קדמי												

1. שטחי תשריט יהיו בפרימטר בנין המגורים, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית, סככות חניה - לפי הוראות תכנית תצ/1-4/200 ועפ"י המסומן בבנין.

2. הקמת בדרות תותר אך ורק בגבולות המגורים או בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

3. גובה מירבי לגדרות בנינות בחזית המגורים, ולקדירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

4. גובה מעקה, מעל גג שטח, יהיה - 1.10 מטר מפני הריצוף.

5. בתחום התכנית מותרים למטרות עיקריות 40% + 6% משטח האזור למגורים א', השטח למגורים בתחום התכנית - 1.109 X 46% = 510.14 מ"ר.

6. תישור השטח למטרות עיקריות בתחום התכנית: שטח עיקרי 100 מ"ר לכל הקומות יחד (100 מ"ר למבנה קזים + 77.14 מ"ר ליהוד שניה).

7. בכל המגורים מותר להעביר זכויות בנין מיהוד אחת לשניה, בתחום אותו מגוון, עד 20% ובתנאי שכל הכל השטח למטרות עיקריות לא ישתנה.

טבלת

28 / 5 / 2006

תאריך:

28 / 5 / 2006

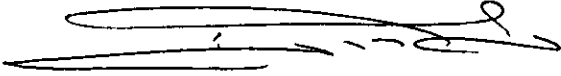
מאריך:

דף חתימות לתכנית הצ / מק / 1-5 / 218

ת א ר י ך : 2 8 . 5 . 2 0 0 6

חתימת המתכנן:

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



חתימת היוזמים והחוכרים:

דולב שמחה לייב ת.ז. 007637473

דולב שי ת.ז. 030092399

חתימת בעלי הקרקע:

