

ועדה מרחבית פנימית ופנייה
שרונים
17-10-2006
נוקבל
מחלקת תכנון

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/4-1/מק/284

שינוי לתוכנית מתאר הצ/130.

ולתכניות מתאר מס'

הצ/1-4/76, הצ/1-4/76 א', הצ/1-4/0 א', הצ/1-0/3 ב'

ו-הצ/1-0/3

תוכנית בסמכות ועדה מקומית.

קדימה

הועדה המקומית שרונים	
התכנית עברה בדיקה תכנונית	
.....
מהנדס הועדה	תאריך

ועדה מרחבית - שרונים
 אישור תכנית מס' הצ/מק/4/284
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 9108 תום 25/6/08
 יו"ר הועדה

תאריך: ספטמבר 2004

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-4/284 המהווה שינוי לתוכניות מתאר הצ/130 ולתוכניות מתאר מס' הצ/1-4/76, הצ/1-4/76 א', הצ/1-0/3, הצ/1-0/3 בי ו-הצ/1-4/0 א'.

תוכנית בסמכות ועדה מקומית.

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון הכולל 8 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500

תרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:10000 (להלן התשריט). ובנוסף, נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250.

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.

2. שטח התכנית: 2.835 דונם.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית זו.

4. גושים וחלקות: גוש - 8035

חלקי חלקה 10.

5. המקום: מועצה מקומית קדימה.

6. יזמי ומגישי התוכנית: - נתנזון גיא ת.ז. - 022611164

ת.ד. 91 קדימה. טל' 0506258248.

7. בעלי הקרקע:

גוש 8035 חלקה 10 - נתנזון גיא ת.ז. - 022611164. ת.ד. 91 קדימה טל' 0506258248

- נתנזון (מרום) רקפת ת.ז. - 027940097.

- נתנזון מיכאל ת.ז. - 250849.

כתובת : ת.ד. 91, קדימה.

טלפון : 09-8991188, 056-258248

8. עורכי התכנית:

ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.

רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד : 40600. טל' - 09-7967258, 09-7962058.

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי בקו בנין על-פי המסומן בתשריט ושינוי בקווי בניה לבריכות שחיה כמסומן בתשריט וכמצוין בהוראות הבניה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. שינוי של הוראות לפי תוכנית, בינוי ועיצוב אדריכליים וכן שינוי הוראות לעניין בריכות שחיה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-1 יח"ד ל-3 יח"ד במגרש 2769 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ד. ניווד זכויות של שטחים עיקריים שלא נוצלו ממגרשי מקור 1,3 למגרש 2 ובהתאם לטבלת הזכויות.
- ה. שינוי בתכנית המבנה במגרש 2769 מ-150 מ"ר ל-270 מ"ר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(9).

10. יחס לתכנית מתאר ומפורטת בתוקף: תכניות מתאר ומפורטות בתוך גבולות תכנית זו

- (הצ/1-4/76, הצ/1-4/76א, הצ/130, הצ/1-0/3, הצ/1-0/3ב' ו-הצ/1-4/0 א) אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

11. הוראות בניה:

- 11.1. **שימוש בקרקע:** לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תוכנית זו אלא לתכלית המפורטת לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 11.2. מרחק מינימלי של בית מגורים מבריכת שחיה יהא 2.0 מ' במקום 4.0 מ', גידור הבריכה יהא 30 ס"מ משפת הבריכה. יתר ההוראות לבריכת השחיה יהיו על-פי תוכנית בתוקף הצ/1-4/0א'.

12. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

- א. גובה הבניין לא יעלה על 9.00 מ' ממפלס ה-0.00 +.
- ב. צורת הגג – משולב בטון ורעפים ובהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר.
- ג. מערכות+ מערכת סולרית – הקולטים, הדוד ויתר המערכות ישולבו בעיצוב הגג כחלק אינטגרלי מתפיסה עיצובית כוללת ובהתאם לתוכניות הבינוי.
- ד. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וטלוויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית כחלק מתוכניות הבינוי.
- ה. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לכל המתחם.
- ו. מתקנים לתליית כביסה – עפ"י אשור הועדה המקומית.
- ז. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסותרו מן הרחוב ועפ"י אשור הועדה

- ח. המקומית.
- ח. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י אשור הועדה המקומית. בכל מקרה קירוי החנייה יהיה מאלמנטים קלים ואחידים.
- ט. תותר בניה במבנה חד או דו-משפחתי, באישור הועדה המקומית.

13. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש ובהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.
- 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) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2.0 מ' מחוצה לו ולחזית קדמית 5.0 מ' לכל צד כולל חזיתות שכנות, סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. חזית לרחוב תציג חזית מגרשים שכנים כולל מבנים, גדרות, גוונים וחומרים בהתאם להיתר הבניה ולקיים.
- ד) 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' הכל בהתאם לתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מאושרת למגרש.
- ה) בטרם קבלת היתר בניה למבני המגורים יוגש דו"ח בטיחות לעניין בריכת השחיה.

14. פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו 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. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם יועץ תנועה
- ב. מתקני האשפה יהיו עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה.

15. 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 שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

16. שטחי שרות ומרתפים:

1. קומת מרתף עפ"י תוכנית: הצ / 1-4 / 100 א' ובמגרש 2769 לא יותר מ-150 מ"ר בסה"כ.

17. מערכות תשתית:

- (א) **ניקוז ותיעול** – תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מרבי של מי הנגר העליון.
- (ב) **ביוב** – כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.
- (ג) **אספקת מים** – לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית. 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.
- (ה) **חשמל** – לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.
- (ו) **טלוויזיה** – יח"ד תחוברנה לתחנת טלוויזיה בכבלים בתאום עם מהנדס המועצה והחברה בעלת הזיכיון. הרשת תהיה תת קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה על הגגות.

18. היטל השבחה: יוטל וייגבה על – ידי הועדה המקומית.

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

20. כללי :

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לרבות ההוצאות על תוכניות מדידה תכנון אדריכלי ותכנון התשתיות למיניהן, וכן הוצאות שכ"ט עו"ד.
- ב. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- ג. יח"הד במגרש 2769 יהוו חלק מיח"ד במגרשים עתידיים מורחבים באם תופשר החלקה.

לוח זכויות והוראות בניה לחכנית הצ/מק/4-284/

לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים עפ"י הצ/1-4/76א' + הצ/1-4/100א' + הצ/1-0/3א' + הצ/1-0/3ב' כ"י

גוש	חלקה	מגרש	י'עוד האזור	סימון בחשריט	שטח מגרש מינימום (מיד)	רוחב חזית מינימום (מי)	חכסית - ברטו כולל שטחי שירות	זכויות בניה		גובה מבנה מקסימלי (מי)	מספר יחיד למגרש	קו בנין
								על קרקעי	עיקרי			
8035	10	10[2]	מגורים א'	כחום	650 מ"ר או כמסומן בחשריט	18 מ' או מ"י	150 מ"ר כל יחיד.	עיקרי	עיקרי	240 מ"ר בכל הקומות יחד, ליחיד אחת.	30 מ"ר ליחיד	3.0 מ' צדדי
								עיקרי	עיקרי			
								עיקרי	עיקרי			
8035	10	10[1]	מגורים א'	כחום	650 מ"ר או כמסומן בחשריט	18 מ' או מ"י	150 מ"ר כל יחיד.	עיקרי	עיקרי	240 מ"ר בכל הקומות יחד, ליחיד אחת.	30 מ"ר ליחיד	3.0 מ' צדדי
								עיקרי	עיקרי			
								עיקרי	עיקרי			
8035	10	10[3]	מגורים א'	כחום	650 מ"ר או כמסומן בחשריט	18 מ' או מ"י	150 מ"ר כל יחיד.	עיקרי	עיקרי	240 מ"ר בכל הקומות יחד, ליחיד אחת.	30 מ"ר ליחיד	3.0 מ' צדדי
								עיקרי	עיקרי			
								עיקרי	עיקרי			

הערות
 1. מבני עור - בקו היקף בנין המגורים או לפי החלטה מנומחת של הועדה המקומית.
 2. גדרות - בגבול במגרשים בכבד.
 3. המרחף יהיה מואר ומאוורר ושטחו לא יעלה על שטח הקרקע שמעליו ויקבע ע"י קו היקף המומה שמעליו.

לוח זכויות והוראות בניה מצב מוצע עפ"י הצ/מק/4-284/

גוש	חלקה	מגרש	י'עוד האזור	סימון בחשריט	שטח מגרש מינימום (מיד)	רוחב חזית מינימום (מי)	חכסית - ברטו כולל שטחי שירות	זכויות בניה		גובה מבנה מקסימלי (מי)	מספר יחיד למגרש	קו בנין
								על קרקעי	עיקרי			
8035	10	2769	מגורים א'	כחום	כמסומן בחשריט	18 מ' או כמסומן בחשריט	270 מ"ר כל יחיד.	עיקרי	עיקרי	200 מ"ר בכל הקומות יחד, ליחיד אחת.	30 מ"ר ליחיד	3.0 מ' צדדי
								עיקרי	עיקרי			
								עיקרי	עיקרי			
8035	10	2770	מגורים א'	כחום	650 מ"ר או כמסומן בחשריט	18 מ' או כמסומן בחשריט	150 מ"ר כל יחיד.	עיקרי	עיקרי	200 מ"ר בכל הקומות יחד, ליחיד אחת.	30 מ"ר ליחיד	3.0 מ' צדדי
								עיקרי	עיקרי			
								עיקרי	עיקרי			
8035	10	2771	מגורים א'	כחום	650 מ"ר או כמסומן בחשריט	18 מ' או כמסומן בחשריט	150 מ"ר כל יחיד.	עיקרי	עיקרי	200 מ"ר בכל הקומות יחד, ליחיד אחת.	30 מ"ר ליחיד	3.0 מ' צדדי
								עיקרי	עיקרי			
								עיקרי	עיקרי			

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

בעלי הקרקע:

אילן שניידמן - (נא לשלוח)
ר' פה עדין אנו - רבנות א.א.
שמרן אילן שניידמן
7-0480520

יוזמי ומגישי התוכנית:

אילן שניידמן - יזם

מועצה מקומית קדימה:



מחלקת חגביח
נתקבל 3.6.06

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

אדריכל אסבן שמעון
מג 86889