

4018328

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי שרונים

ש י נ ו ר י   מ ת א ר   ה צ / 4 - 1 / 2 6 4

שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכנית הצ/16/1

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

ק ד י מ ה

חותמות ואישורים

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 303/1/4/264**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.5.08... לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 30.05.2010  
**נתקבל**  
 תיק מס':

מרתב תכנון מקומי שרונים

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

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/130 ולתכנית הצ/4-16/1

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

---

מחוז :	ה מ ר כ ז
נפה :	ה ש ר ו ן
המקום :	ק ד י מ ה - רחוב הצבר
גושים וחלקות :	ג ו ש 8036 חלק מחלקה 103
שטח התכנית :	3,996 מ"ר
בעלי הקרקע :	בלה לדרמן ת.ז. 50431816 רח' וינשל 2 תל-אביב 69413 טל. 0523-440820 יוסף מהל ת.ז. 9-04248088 רח' ששת הימים 28, נתניה טל. 0542-455315
יוזמי התכנית:	בלה לדרמן ת.ז. 50431816 רח' וינשל 2 תל-אביב 69413 טל. 0523-440820 יוסף מהל ת.ז. 9-04248088 רח' ששת הימים 28, נתניה טל. 0542-455315
המתכנן :	ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים ת.ד. 824 א ב ן - י ה ו ד ה 40 500 טל. 09-8991754 פאקס 09-8911723
תאריך :	2 3 . 3 . 2 0 1 0

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/4-1/264
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
(א) 10 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות וזכויות בניה וטבלת הקצאה (להלן: התקנון).  
(ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:500, 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/4-1/16, 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.  
2. איחוד וחלוקה מחדש, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים.  
3. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר לבניה בתחום התכנית מיח"ד אחת ל-2 יח"ד בכל מגרש.  
4. הגדלת השטח העיקרי המותר למגורים מ-960 מ"ר ל-1,560 מ"ר, בכל תחום אזור מגורים א' מיוחד בהתאם למפורט בלוח הוראות וזכויות הבניה.  
5. קביעת השטח המותר לשטחי שרות ל-30 מ"ר לכל יח"ד באזור למגורים א' מיוחד, פרט למגרש 2488.  
במגרש 2488 א' - 25 מ"ר ובמגרש 2488 ב' - 45 מ"ר.  
סה"כ 70 מ"ר בתחום מגרש 2488.  
6. קביעת בינוי מנחה העקרוני 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 7 להלן:
07. רשימת תכליות: אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, ובהתאם לבינוי המנחה בתשריט.  
אזור בינוי ציבורי - ישמש לבנית מבנים ציבוריים כמשמעותם בסעיף 188 (ב) לחוק ובהתאם להוראות תכנית הצ/4-1/16.  
שביל להולכי רגל - ישמש למעבר הולכי רגל בלבד.
08. תנאים לבנית מגורים:  
על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, ובהתאם 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, מותר שמפּלס הכניסה יהיה 1.0 מ' מעל פני הקרקע ובתנאי שישמר הגובה המירבי כמצוין בלוח הוראות וזכויות בניה בתקנון זה.
- 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'.

09. עיצוב אדריכלי:

- 9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני היצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.
- 9.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 9.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- 9.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 9.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, בידב, 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 תלנית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתלנית כביסה להסתרה מהכביש ומהשכנים.
- 9.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מהכביש.
- 9.9 סככות חניה - עיצוב סככות מחומרים ועפ"י תכנית שתאושר 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 וכן 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 וגדרות וציון 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'.

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 מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, אלא בהסכמת השכן ו-1.2 מ' בחזית המגרש (בתחום רדיוס הסיבוב של הדרך, 30 מ' מכל צד, הגובה לא יעלה על 0.6 מ'. קיר תומך לא יעלה גובהו + גובה הגדר שמעליו, על 3 מ' מפני הקרקע הנמוכה הגובלת בו. באם ידרש קיר גבוה יותר - הקיר יפוצל וידורג בקפיצות אופקיות של 0.6 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. מתן היתרי בניה יותנה 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.
- בכל מגרש יש ליעד לפחות 30% משטחו כגינה לא מרוצפת, לחילחול מי נגר ומי המרזבים יופנו לשטח זה.
- 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 בתשריט התכנית או בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

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

15. רישום שטחים כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ציבוריים: 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.

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

17. 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 המקומית 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).

תאריך: 23/3/2010

טבלת חלוקה מצב קיים

מספר יח"ד	מספר גוש	מספר חלקה רשומה	שטח חלקה במ"ר	בעלי קרקע רשומים	מספר מגרש בתכנית הצ/16-4	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מספר יח"ד	
0	8036	103	3,996	בלה לדרמן ת.ז. 50431816  יוסף מהל ת.ז. 04248088-9	1031	331	בניני ציבור	0	
0					1032	550	דרך משולבת	0	
0					2423	91	שביל	0	
1					2425	747	מגורים א'	1	
1					2426	747		1	
1					2427	746		1	
1					2428	749		1	
0					1033	35	דרך מאושרת	0	
4			3,996						סה"כ

טבלת הקצאה - מצב מוצע

מספר יח"ד	מספר גוש	מספר חלקה רשומה	שטח חלקה במ"ר	בעלי קרקע	מספר מגרש בתכנית הצ/16-4	מספר מגרש בתכנית הצ/264-1-4	שטח מגרש חדש במ"ר	יעוד	מספר יח"ד
0	8036	103	3,996	מזעצה מקומית קדימה צורן	1031	2494	331	בניני ציבור	0
0					1032	2493	550	דרך משולבת	0
0					1033	1033	35	דרך מאושרת	0
0					2423	2489	90	שביל להולכי רגל	0
2				יוסף מהל ת.ז. 04248088-9  בלה לדרמן ת.ז. 50431816	2425	2488	855	מגורים א' מיוחד	2
2					2426	2490	800		2
2					2427	2491	668		2
2					2428	2492	667		2
8			3,996				3,996		סה"כ

יוסף מהל ת.ז. 04248088-9

חתימת בעלי הקרקע: בלה לדרמן ת.ז. 50431816




# טבלת הוראות וזכרונות בניה לתוכנית הצ / 1-4 / 264

## מצב קרקע

בהתאם לתכנית הצ / 1-4 / 16 / 1-4 / הצ / 1-4 / 130 / 1-4 / ד-ה-צ / 1-4 / 100 / 1-4

יעוד האזור	סימון בתשריט	גודל מבוטל מ"ר	תכנית (כולל מבני עזר)	זכרונות בניה		תח קרקעי		גובה מקסימום של בנין	מספר יחיד למגרש	קווי גבול		אזורי
				שטח עיקרי	שטחי שירות	תח קרקעי	שרות			מטר 5	מטר 3	
אזור מגורים א'	כתום	750 או 180 מ"ר	180 מ"ר	240 מ"ר	40 מ"ר	0	מרחק בהתאם להוראות הצ/1-4/100	2 קומות (קוטג') אך לא יותר מ-8.5 מ' מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית מה שפתח.	1	מטר 5 או כמסומן בתשריט	מטר 3 מגרשים שרוחבם בין 22 ל-22 מטר. מגרשים שרוחבם מעל 22 מ' יהיה קו בנין 4 מ'.	מ' 6

- הערות: 1. קו בנין לסככת בניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.  
 2. מבני עזר יהיו בפרימטר בנין המגורים, או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.  
 3. הקמת גדרות תחם אך ורק בגבולות החלקות.  
 עיצוב הגדרות וחומרי בניה - יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.  
 גובה מיזבי לגדרות בנויות בחזית המגרש, או המגרש בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר ; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.  
 גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש, או המגרש בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר ; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.  
 4. מרחק בהתאם להוראות תכנית הצ/1-4/100 א'.  
 5. גובה מעקה, מעל גג שטח, יהיה - 1.10 מטר מקסימום מעל מפני הריצוף, מינימום 1.00 מ'.



# טבלת אזורים לתוכנית בנין ערים מפורטת 264 / 1 - 4 / צ / א צ ב

## מ צ ב ת ו צ ע

יעוד האזור	סימון בתשריט	שטח בתכנית במ"ר	גודל מיועדי במ"ר	תכנית (כולל שטחי אזור) לכל יחיד	על קרקעי		שטחי שירות עיקרי		מת קרקעי		סה"כ במגרש עיקרי		מספר קומות		מספר יחידים במגרש		גובה במטרים	לשטחים עיקריים		לשטחי שירות		
					שטח עיקרי	על קרקעי	שטח שירות עיקרי	מת קרקעי	שירות	מרחק בהתאם להוראות הצ/1-4/100	מרחק במ"ר	שירות	מרחק במ"ר	מספר קומות	מרחק במ"ר	מספר יחידים במגרש		מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר
אזור מגורים מיוחד	700	2990	130 מ"ר במגרשים + 2491	עד 180 מ"ר בכל הקומות לכל יחיד במגרש	עד 30 מ"ר לכל יחיד	מרחק בהתאם להוראות הצ/1-4/100	0	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	
																						עד 210 מ"ר בכל הקומות לכל יחיד במ"ר
שטח למבני ציבור		331		עבור בני ילדים, מעונות יום, מועדונים, מנגי בריאות, מנגי דת, מנגי תרבות, גנים, תחנות ציבוריות, מתקנים הנדסאים ומקלטים הכל בהתאם לתוכנית בנין באישור הועדה המקומית.	עד 8 מ'   עד 8 מ'	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר
שטח למבני ציבור		90		ריצוף וגינון עבור חילכי רגל בלבד. בהתאם לתכנית פיתוח.	עד 20%   עד 20%	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר	מרחק במ"ר

1. שטחי השירות יהיו בפרימטרי בנין המגורים, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית, סככות תניה - לפי חוראות תכנית הצ/1-4/200 ועפי"י המסומן בגינורי.

2. הקמת גדרות חומר אך ורק בגבולות המגרשים או בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

3. גובה מרבי לצדדיות בנויות בתחנת המגורים, ולקדירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. גובה מינר לצדדיות בנויות בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.

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

5. במגרש 2488 א' - תכנית 120 מ"ר; שטח עיקרי 180 מ"ר בכל הקומות יחד; שטחי שירות - 25 מ"ר; שטח הקרקע 350 מ"ר.

ב. במגרש 2488 ב' - תכנית 200 מ"ר; שטח עיקרי 240 מ"ר בכל הקומות יחד; שטחי שירות - 45 מ"ר; שטח הקרקע 530 מ"ר. בכל המגרשים (כולל מגר' א, מס' 2488) מותר לשנות את שטחי התח-מגורשים עד 20% בתנאי שטר הכל שטח המגרש לא ישונה ומותר להעביר מתת-מגרש אחד לשני זכריות בגני עד 20% בתנאי שטר הכל הזכריות במגרש לא ישנו. כל שינוי יעשה בהסכמת כל בעלי המגרש.


דף חתימות לתכנית הצ / 1-4 / 2 6 4

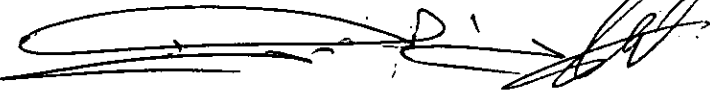
ת א ר י ך : 2 3 . 3 . 2 0 1 0

חתימת המתכנן:


חתימת היריזמים:


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

 50431816 . ז. ת. ז. בלה לדרמן

 04248088-9 . ז. ת. ז. יוסף מהל

חתימת בעלי הקרקע:

 50431816 . ז. ת. ז. בלה לדרמן

 04248088-9 . ז. ת. ז. יוסף מהל