

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0633628

אריאל שלמה קדימה, תוספת יח"ד במגרש 8041/100B.

מרכז

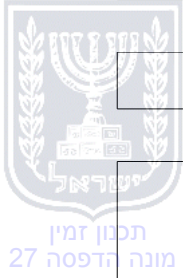
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

לאחר שאושרה תכנית לחלוקה בהסכמת בעלים לשלושה מגרשים 2,3,4 , שנקבעה בוועדת ערר 317/08 ולאחר שאושרה תכנית מס. 457-0176990. מוגשת בזאת תכנית בניין עיר להוספת יחידת דיור קטנה (85 מ"ר ברוטו) כך שתיווצר מסגרת תכנונית לבית דו משפחתי בתא שטח 100B, חלק מחלקות 101,100, בגוש 8041 . וסה"כ 5 יח"ד בתחום התכנית בקדימה. שינוי קווי בנין.

הגדלת שטח עיקרי הכולל המותר לבניה במגרש. שינוי בדבר גודל מגרש מינימלי. קביעת הוראות בתכנית בדבר בינוי ופיתוח .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

אריאל שלמה קדימה, תוספת יח"ד במגרש 8041/100B.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0633628

שטח התכנית 1.2  
1.788 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	191519
קואורדינאטה Y	687650

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות: צורך קדימה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורך קדימה	הלבונה		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8041	מוסדר	חלק	270-272	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

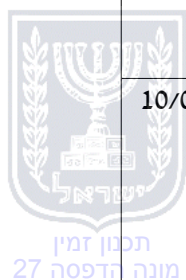
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 130 ממשיכות לחול.	2092		20/02/1975
הצ/ 4 / 1 / 0 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א תחולנה על תכנית זו.	3569	2735	03/07/1988
הצ/ 4 / 1 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5442	29/08/1999
הצ/ 4 / 1 / 130 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג תחולנה על תכנית זו.	5205	3426	10/07/2003
הצ/ 4 / 1 / 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490	30/03/1989
הצ/ 4 / 1 / 42	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 42 ממשיכות לחול.	4059	480	19/11/1992
457-0176990	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 457-0176990 ממשיכות לחול.	7310	9023	28/07/2016
הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז. הוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז תחולנה על תכנית זו.	5406	3073	19/06/2005



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נגה נישרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נגה נישרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 20 18/12/2019	נגה נישרי	18/12/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים	12: 20 18/12/2019	נגה נישרי	18/12/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 20 18/12/2019	נגה נישרי	18/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מירית אריאל			צורן קדימה	(1)		09-8990570	09-8823258	babyland86@gmail.com
	פרטי	רחל אריאל			צורן קדימה	(1)		09-8990570	09-8823258	babyland86@gmail.com
	פרטי	שלמה אריאל			צורן קדימה	(2)	10	09-8990570	09-8823258	babyland86@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב מורדי הגטאות 10 צורן קדימה.

(2) כתובת: צורן קדימה רחוב מורדי הגטאות 10.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה אריאל			צורן קדימה	(1)	10	09-8990570	09-2547739	babyland86@gmail.com

(1) כתובת: רחוב מורדי הגטאות 10 צורן קדימה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מירית אריאל			צורן קדימה	(1)	10	09-8990570	09-8823258	babyland86@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רחל אריאל			צורן קדימה	(2)	10	09-8990570	09-8823258	babyland86@gmail.com
בעלים		חגי חסן			צורן קדימה	(3)		09-8990570	09-2547739	hagayhasan42@gmail.com
בעלים		נטלי חסן			צורן קדימה	(4)				hagayhasan42@gmail.com
בעלים		דוב שימחי			מודיעין עילית	(5)	16	09-8990653	09-8990653	babyland86@gmail.com
בעלים		פנינה שימחי			מודיעין עילית	(5)	16	077-4660997	077-4660997	babyland86@gmail.com
בעלים		אריה שרף			צורן קדימה	(6)		09-8990653	09-8990653	arie@poykes.co.il

- (1) כתובת: רחוב מורדי הגיטאות 10 קדימה.  
 (2) כתובת: רחוב מורדי הגיטאות 10 צורן קדימה.  
 (3) כתובת: רחוב שבזי 174 קדימה 6092000.  
 (4) כתובת: רחוב שבזי 174 צורן קדימה 6092000.  
 (5) כתובת: רחוב לוע הארי 16/1 מודיעין.  
 (6) כתובת: ת.ד. 257.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נגה נישרי	38481		תל מונד	מצדה	87	09-7961994	09-7962112	nonishry@gmail.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי (1)	6	09-8828151		alla@bylazar.co.il

(1) כתובת: רח' תל חי 6 נתניה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
זיקת הנאה	זיקת הנאה זו היא זיקת הנאה שנוצרת מכך שהסיטואציה היא כזו שמכריחה את בעל זיקת הנאה להשתמש במקרקעין הכפופים לצורך מעבר ממגרש 3,4 למגרש 2 בחלקות 100,101. וכמו כן מחייבת את בעל תא שטח 100A להשתמש במקרקעין של בעל תא שטח 101B וההפך.
מגורים א	אזור של בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים ודו משפחתיים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- הוספת יח"ד קטנה (60 מ"ר) בתא שטח 100B ויצירת מסגרת תכנונית לבית דו משפחתי (בית 1+בית 2) בחלקה 100B בגוש 8041.
- הגדלת שטח עיקרי.
- שינוי קו בנין.
- שינוי בדבר גודל מגרש מינימלי.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת יח"ד דיור קטנה (60 מ"ר) והגדלת מס' יח"ד מאחת ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי (בית 1+בית 2) תא שטח 100B בגוש 8041 ע"פ סעיף 62 א (8) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת שטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 50 מ"ר בתא שטח 100B בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קו בנין כמפורט לעיל:  
בתא שטח 100B שינוי בקו בנין דרומי מ-8.00 מ' ל-5.00 מ'.  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש עליו מותר להקים יח"ד - מ-500 מ"ר ליח"ד אחת ל-506 מ"ר לשתי יח"ד במבנה אחד בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (7) לחוק.
- קביעת הוראות בתכנית בדבר בינוי ופיתוח בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100B
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100A, 101A, 101B

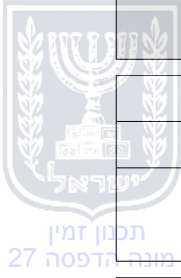
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100A, 101B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	100B
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100B
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100A, 101A, 101B
זיקת הנאה	מגורים א'	100B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,782.74	100
סה"כ	1,782.74	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,278.58	71.72
מגורים א'	504.16	28.28
סה"כ	1,782.74	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו מעקות בגובה 1.3 מ' מפני הגג.  תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה שהוא 8.5 מ' ושטח מתחם היציאה המקורה לא יעלה על 4 מ"ר. בגג משופע ניתן לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.  ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ- חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו מחומרים בעלי תקן עם זיקה לבניה ירוקה ויצוינו בבקשות להיתר.  ג. מערכת סולרית- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר החלל הגג.  ד. חיבורי מערכת תשתית-כל החיבורים למערכות מים ביוב חשמל תקשורת גז וכו' יהיו תת קרקעיים.  ה. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו אחידים ועפ"י הוראות הוועדה המקומית ו/או עפ"י תכנית הפיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית.  ו. תליית כביסה- יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.  ז. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.  ח. חנייה - מיקום מבנה החניה יהיה עפ"י תכנית הבינוי הרצופה בזאת.</p>
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	5	3	0	1	2	8.5	1	23	(1)		12.5	125	388		100A	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
8	3	3	3	1	2	8.5	1	35	(3)		(2) 25	200	506		101A	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
3	5	0	3	1	2	8.5	1	23	(1)		12.5	125	388		101B		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	3	3	3	1	2	8.5	1	(4) 35	(1)		(2) 25	190	506	1	100B	מגורים	מגורים א'	
5	3	3	3	1	2	8.5	1	(5) 35	(1)		25	60	506	2	100B	מגורים	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גובה המרתף 2.40 מ'. הכניסה למרתף הינה מתוך קומת הכניסה שמעליו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 א.

(2) 25 מ"ר לכל יח"ד.

(3) בהתאם לתכנית הצ/ 4 / 1 / 100 א.

(4) ע"פ הצ/ 130 לשתי היחידות..

(5) שטח תכסית לשני היחידות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. החניה לכל מגרש למגורים יקבעו בהתאם לתקן להוראות תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 1983 ו/או התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .  
 ב. מקומות החניה יהיו בתוך גבולות המגרש ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

א. הבעלים/ היזם יגיש על חשבונו תכנית לצורכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.  
 תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר -תכנית לצורכי רישום.  
 ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין  
 ג. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם.

6.3

ביוב

בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).  
 יש לאפשר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום החלקה.  
 באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן היתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.

6.4

ניקוז

לאור כך שתחום התכנית המצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 34 / ב/ 4 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות הניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה.  
 פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים) תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים (וכד')  
 כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום.  
 פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר אל השטחים שאינם מבוינים תובטח חדירה של 15% ממי הנגר .  
 בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטיבעית באזור.  
 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

שמירת עצים - מתן היתר בניה יהיה כרוך בחוות דעת פקיד היערות לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים.  
 01-ניספח לעצים בוגרים.  
 א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים"הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה. לשימור,העתקה,כריתה או נטיעה.  
 חלקים מהניספח (תשריט תחום הניספח בקנ"מ 1: 1250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.  
 ב.הניספח החל על תחום המסומן בתשריט תחום הניספח המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי ניפרד ממסמכי התכנית.  
 02-הוראות בנוגע לעצים לכריתה.  
 א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה,יש לצרף

6.5

## שמירה על עצים בוגרים

לבקשה להיתר- דיברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בניספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ נדירותו, חשיבותו הנופית, היסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.

תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.

03-הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

6.6

## תנאים למתן היתרי בניה

על פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם לליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.

ב. תנאים לתוספת יח"ד קטנה.

1. שטח יחידת דיור קטנה בין 60-85 מ"ר

2. תוספת יח"ד קטנה תותנה בהסדרת חניה נוספת כנדרש.

ב. מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבניין מעל הכניסה, וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.

ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 (מפלס כניסה) של הבניין ועד שיא גג הרעפים,

ו/או גג שטוח.

ד. מפלס הכניסה לבניין (+ 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית בינוי והפיתוח.

במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה לפי מפלס הדרך הקיימת ו/או עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.

ה. הבינוי יהיה מחייב לפרטים הבאים: מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה, גובה 0.00 וקווי בניין.

ו. זכויות הבניה המותרות במגרשים 3,4, יהיו ע"פ לוח הזכויות המצורף.

ז. פקיד היערות- תאום ואישור פקיד היערות לשימור, העתקה, כריתת העצים ככל שקיימים בהתאם לסעיף 83 (ג) (א) לחוק התכנון והבניה בתא שטח 100B.

ח. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תיפגע בצנרת ובמתקנים.

ט. תנאי להיתר - אישור תאגיד המים "מעיינות השרון".

י. לא ניתן לפצל את הבעלות בין יחידת הדיור הראשית ליחידת הדיור הקטנה והן תהיינה בבעלות של אותם בעלים ותירשם על כן הערה בפנקס רישום המקרקעין כתנאי להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



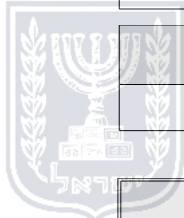
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.7</b>
<p>בתחום מגרש 3, ומגרש 4 תירשם זיקת הנאה וזכות מעבר לבעלי הזכות במגרש 2 בלבד (תאי שטח 101B, 100A) ברוחב כולל של 4.5 מ' (כלומר 2.25 מ' ממגרש 3 ו 2.25 ממגרש 4) כמסומן בתשריט ובניספח הבינוי המצורף.</p> <p>כמו כן תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר משותפת לבעלי תאי שטח 100A ו-101B כמסומן בתשריט ובניספח הבינוי המצורף.</p> <p>סלילת שביל המעבר ואחזקתו בתחום זיקת ההנאה וזכות המעבר תבוצע על חשבון בעלי הזכות למעבר בה.</p> <p>לא תותר הקמת גדר בין השכנים בגבולות המגרשים בהם קיימת זיקת הנאה וזכות מעבר ותירשם הערת אזהרה בלישכת רישום מקרקעין לעניין זכות זו.</p>	

<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.8</b>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית ורישומה בפניקסי רשם המקרקעין וביצועה יחולו על הבעלים ועל חשבוננו לפי סעיף 12)69( לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.</p>	

<b>מרתפים</b>	<b>6.9</b>
<p>על פי תכנית הצ/ 4 /1 /100 א</p> <p>א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.</p> <p>ב. לא תורשה חריגה מקו היקף כנ"ל או בליטות כלשהן.</p> <p>ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל מגרש או בעיות ניקוז.</p> <p>ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל יכלל השטח במיניין אחוזה הבניה העקריים.</p> <p>ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג) לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטיבעית או הסופית מה שפחות.</p> <p>ו. החלונות במרתף יהיו בגובה 80 ס"מ.</p> <p>ז. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה.</p> <p>ח. בקומת המרתף יובטחו פיתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.</p> <p>ט. חלל המרתף יימצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	מתן תוקף	מיידי

## 7.2 מימוש התכנית





תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27