

4-11298

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס' 16/130/32**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108(ג) לחוק  
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - דרום הש  
 מועצה אזורית: דרום השרון  
 מקום: מושב שדי חמד  
 תכנון מגרשים למגורים

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 17-01-2000  
**נתקבל**  
 תיק מס'

תכנית מתאר ומפורטת שד/16/130

קבל סיניסקי  
 אדריכל וכוונני ערים

*א. א. א. א.*

**דוד אמגדי**  
 אדריכל המחוז

**שד' חמד**  
 מושב וכוונני ערים  
 לתוכנית ע"מ

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**"דרום השרון"**  
 תוכנית מס' שד/16/130/32...הומלצה  
 להפקדה בישיבה מס' 53  
 מיום 25.11.97  
 יושב ראש הועדה  
 מהמס הועדה

16/130/32  
 12.1.99

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 7-07-1999  
**נתקבל**  
 תיק מס'

**נבדק וניתן להפקיד לאישור**  
 החלטת הועדה המחוזית/מס' 12.1.99  
 מתן המחוז  
 תאריך 13.8.99

HORAOT4 7/6/99

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - דרום השרון

מועצה אזורית: דרום השרון

תכנון מגרשים למגורים

תכנית מתאר ומפורטת שד/130/16

שינוי לתכנית מתאר שד/1000  
שינוי לתכנית מפורטת שד/3/130  
שינוי לתכנית מפורטת מש"מ/105(שד)  
שינוי לתכנית מפורטת שד/11/130

מושב שדי-חמד

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים  
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

היזם: הועדה המקומית דרום השרון, ועד המושב.  
המגיש: ועד המושב שדי-חמד

המתכנן: שושנה מלמן, יעל קינסקי אדריכלים ומתכנני ערים.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
תאריך הגשה: 26.6.97

תאריכי שינויים ונימוקים:

- 28.9.97 שינויים על פי בקשת ממ"י וועדת הבנייה דרום השרון.
- 20.5.98 שינויים לפי תכניות תשתיות, בהוראות ובתשריט.
- 27.1.99 שינויים לפי לשכת התכנון בהמשך להחלטת ועדת משנה נקודתית.
- 2.6.99 שינויים לפי סכום ישיבה עם אפרת לוי צוות צפון, לשכת התכנון.

## נתונים והגדרות.

- 1.1. מחוז: המרכז.
- 1.2. מרחב תכנון: דרום השרון.
- 1.3. נפה: פתח-תקווה.
- 1.4. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון.
- 1.5. המקום: מושב שדי-חמד.
- 1.6. שם ומספר התכנית: תכנית מתאר ומפורטת שד/130/16
- 1.7. שינוי לתכנית:
  - א. מתאר שד/1000
  - ב. מפורטת שד/130/3.
  - ג. מש"מ 105 (שד)
  - ד. מפורטת שד/130/11
- 1.8. תלות: שטח מותחם בקו כחול בתשריט שד/130/16 הוא בלתי נפרד מתוכנית זו.
- 1.9. שטח התכנית: 46,552 מ"ר.
- 1.10. מספר המגרשים: מוצעים 34 מגרשי מגורים.
- 1.11. גושים וחלקות (חלוקה חדשה):
  - א. חלקי גוש: 8551.
  - ב. חלקי חלקות: 6
- 1.12. היזם: הועדה המקומית לבניה דרום השרון, ת.ד 62 הוד השרון 45100. טל: 09-7476090 ועד המושב שדי-חמד.
- 1.13. המגיש: ועד מושב שדי-חמד ד.נ. השרון התיכון 45855 טל: 09-7655367.
- 1.14. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז דרך פ"ת 88 תל-אביב.
- 1.15. המתכנן: אדריכלית שושנה מלמן, אלקלעי 12 רחובות טל: 08-9475570. אדריכלית יעל קינסקי, הרימון 26 נווה-מונטון טל: 03-5335322
- 1.16. המודד: מדידת השטח ותשריט ע"י מוזד מוסמך יאיר איזוביצקי מושב חמד.
- 1.17. מסמכי התכנית: (המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו)
  - א. חוברת הוראות בת 8 עמודים.
  - ב. תשריט.
  - ג. נספח שפכים ומים.
  - ד. נספח כבישים.
  - ה. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.18. עדיפות מסמכים
  - א. ההוראות הן הקובעות במידה ויש סתירה בינן לבין התשריט.
  - ב. התשריט וההוראות קובעים במידה ויש סתירה בינם לבין הנספחים.
  - ג. הטבלה בהוראות קובעת במידה ויש סתירה בינה לבין חוברת הוראות ונספחים.
- 1.19. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד מאזור תקלאי, לאזור מגורים א', דרכים, דרכים משולבות, שצ"פ 9 ושטח לבנייני ציבור.
  - ב. תוספת 34 מגרשים למגורים א' צמודי קרקע, למגורים בלבד.
  - ג. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
  - ד. קביעת זכויות בניה והוראות להוצאת היתרים.

## 2. פירוט תכליות

### 2.1 שטח ציבורי פתוח:

ירשם על שם הרשות המקומית. ייעודו: נטיעות, מתקני נופש וספורט, מקלטים ציבוריים, דרכי שירות ושבילים, מעברים ציבוריים וניקוז. תכנית הפיתוח תוגש לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.

### 2.2 אזור דרכים:

דרכים וחניות ציבורית, דרכים משולבות, מעברים ציבוריים לרכב ולהולכי-רגל ירשמו על שם ועד הישוב ו/או המועצה האזורית.

### 2.3 אזור מגורים א':

אזור למגרשי מגורים וחנייה ליחידות צמודות קרקע, לפי טבלאות זכויות בניה.

### 2.4 אזור לבנייני ציבור:

ייעודו: למבני חינוך, תרבות, דת, בריאות, וצרכנות, במבנים נפרדים או מבנים רב תכליתיים, לפי טבלאות זכויות בניה, דרכי שירות ושבילים, מתקנים הנדסיים ומגרשי חניה.

## 3. הוראות לבנייה אזור מגורים א'

### 3.1 גודל המגרש:

גודל מזערי (מינימלי) 450 מ"ר. גודל מיזבי 500 מ"ר.

### 3.2 היחידים והגבלות

א. במגרש בודד תותר בניה בקו בניה 0 לפי שיקולי ועדת הבנייה ורק במידה שתהייה בניה צמודה במגרשים שבסביבתו.

ב. תותר בנייה לשתי יחידות צמודות במגרשים שכנים, רק אם קו הבניין שביניהם בשני המגרשים הוא 0, בגבול המשותף ההצמדה תותר למבנה מגורים, מבני או סככות שירות, חנייה וכו'.

ג. לא יהיו חלונות בחזית הנמצאת בקו בניה 0.

ד. חלונות יותרו במרוח של 2.5 מ' מגבול המגרש בחלק הצמוד.

ה. כאשר חזית שני הבתים נמצאים במישור אחד יהיו החלונות משני צידי קו 0 מופרדים בניהם על ידי מחיצה הבולטת כלפי חוץ. ללא מחיצה המרווח המזערי של החלון לקו 0 יהיה 1 מ'.

ו. עיצוב החזית של שני מבנים צמודים חייב להתאים האחד לשני. בהסכמת השכן (אין חובה למידות זהות).

### 3.3 מבנה עזר ושירות.

א. תותר הקמת מבני עזר ושירות, צמוד לבנין המגורים לפי קו הבנייה למגורים, או במרחק של 3 מ' מיחידת המגורים, לפי לוח ההגבלים.

ב. שטחי שירות יכללו: שימושים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

ג. יותר שטח שירות בכל אחת מקומות המבנה ובקומת עמודים ובמרתף.

### 3.4 קומת עמודים:

א. במקרה של אילוצים טופוגרפיים תותר בניה של קומת עמודים, שתחשב בזכויות הבנייה, כשטח מגורים עיקרי. באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.

ב. יותר ממ"ד בקומת עמודים.

### 3.5 מרתף:

א. גודל המרתף לא יתרוג מהיקף (קונטור) הבניין, שטחו הכולל שטח עיקרי ושטח שירות עד 80 מ"ר. גובה התקרה יהיה עד 2.20 מ'.

ב. יותר גובה חלונות מרבי של עד 40 ס"מ מתחתית התיקרה.

ג. יותר קיר אחד עד שני קירות חשופים עקב אילוצים טופוגרפיים. רק באישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. לא יותרו במגרש מבני עזר נוספים, והמרתף יהווה שטח שירות.

### 3.6 ממ"ד/מקלט:

יותר בקומות המבנה, במרתף וקומת עמודים לפי דרישת פיקוד העורף.

### 3.7 רחבת כניסה:

מקורה בשטח של 6 מ"ר תהיה במניין שטח השירות במבנה.

3.8 חנייה: תותר חניה מקורה לשתי מכוניות בשטח של 25 מ"ר ל 2 מכוניות. לסככת חניה דרוש היתר.

### 9.3. גדר:

גובה גדר בנויה לא יותר מעל 1.20 מ' מעל לגובה זה לפי החלטת הועדה המקומית. לא תותר גדר תיל דוקרני. גובה הגדר יימדד מפני שטח המגרש.

### 10.3. דודי שמש:

א. בגגות משופעים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, דוד המים ימוקם בחלל הגג. אם שיפוע הגג אינו תואם את כיוון השמש תאושר התקנה אחרת לפי החלטת הועדה המקומית.  
ב. בגגות שטוחים צריך מסתור לקולטים ולדוד.

### 11.3. מכלי גז ודלק:

במידה והצבתן תהיה בתזיז יש להסתירן. התקנה תת קרקעית תעשה לפי הנוראות הבטיחות, בהנחיית הועדה המקומית.

12.3. פרגולה: מתקן הנשען על עמודים או נתמך ע"י מבנה ללא עמודים, מורכב מקורות ישרות שהמרחב בניהן לא יפחת מ 0.4 מ'. כסוי מותר: בד קנבס, רשת צל מחוררת או רשת עץ. הפרגולה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה.

13.3. היטל השבחה יוטל, ויגבה כחוק.

### 4. תשתיות

#### 4.1. ניקוז ותיעול:

א. אמצעים קיימים או מוצעים להגנה בפני שטפונות יסומנו בתכנית ע"פ הנחיות רשות הניקוז.  
ב. הניקוז יוסדר בתעלות סגורות או בתעלות פתוחות לצידי הדרכים לפי דרישות הועדה המקומית בתאום עם רשות הניקוז.

ג. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון אשר ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים.

#### 4.2. אספקת מים:

א. לא יוצא היתר בנייה ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

#### 4.3. שפכים:

א. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן הטיפול האזורי. תכנית הביוב תאושר ע"י משרד הבריאות, איכות הסביבה לפי הנחיות הועדה המקומית.  
ב. טופס 4 יוצא לאחר ביצוע תכנית הביוב.

ג. תנאי למתן היתרי בניה: תחילת ביצוע מערכת איסוף השפכים לפי תכנית הביוב המאושרת לישוב.

ד. תנאי לאכלוס שייכלל בתנאי ההיתר: חיבור בפועל של הישוב למערכת הטיפול בשפכים.  
ה. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ז. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חזרת חומרים מוצקים, נוזלים וכו'. אל הקרקע, מערות ניקוז או מי תהום.

#### 4.4. טיפול בשפכים:

א. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה כמתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

#### 4.5. חשמל:

התקנת קווי החשמל תת קרקעיים בתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית וחב' החשמל.

#### 4.6. טלפון:

התקנת קווי טלפון תת קרקעיים בתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית.

#### 4.7. כבלים:

התקנת רשת כבלים תהיה תת קרקעית.

#### 4.8. מתקנים הנדסיים:

מערכות ומתקנים עיליים ותת קרקעיים למים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון, כבלים, טיהור שפכים, נפט ותזקיקים, אגירת מי קולחים, עיבוד פסולת ומבני טרנספורמציה.

## 5. איכות הסביבה, תברואה:

5.1. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת

מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

## 5.2. סילוק אשפה:

א. מתקני איסוף אשפה ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לאיסוף אשפה אזורי, לפי קביעת הראשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר לפי החוק. סילוק אשפה יעשה לפי הנחיות משרד הבריאות.

ב. התרי בנייה יינתנו בתנאי שתצוין שיטת אסוף וסילוק האשפה ופסולת מהמגרש.

## 6. תכנית בנוי:

6.1. מבנים, כניסות למגרשים, חניות ומבני עזר. באישור הועדה המקומית.

6.2. שינויים לתכנית הבינוי יותרו במידה ולא יחול שנוי ב אחוזי הבנייה, תכסית וקווי בנין.

שנויים נקודתיים, יתקבלו באישור הועדה המקומית.

## 6.3. עיצוב ארכיטקטוני

א. המתקנים על הגג ישתלבו בצורה החיצונית של המבנה.  
ב. מתקנים הנדסיים כגון: מכלי גז, זלק, מתקנים לתליית כביסה לא יוצבו בחזית המבנה. יש להסתירן במידה ויוצבו בחזית.  
ג. גדר תעוצב בחומרים המתאימים לנוף, בעיצוב אחיד לרחוב כולו.  
ד. קירות תמך יעוצבו בחומרים המתאימים לסביבה. קירות תמך יבנו בתחום המגרש טרם התחלת בניית המבנים, בגובה מרבי של 0.9 מ' מפני הקרקע הגבוהים, גובה קיר ברצף עד 2.5 מ', מעל גובה זה יחולק הקיר במדורג.  
ה. שילוט ותאורה יעוצבו לפי תכנית פתוח.  
ו. במגרשים פינתיים בצמתים יש לדאוג לכך ששדה הראיה לא יפגע ע"י גדר קיר תמך, תוך התחשבות במיקום המבנה וצמחיה.

## 7. תכנית פיתוח:

7.1. תוכנית פתוח תוגש לאישור הועדה המקומית, לרבות תכנית פתוח בסיסית של המגרש על רקע

מפה טופוגרפית בק.מ. 1:250. תכנית זו תכלול: כבישים, ניקוז תיעול, מתקנים הנדסיים וכל התשתיות, קירות תמך, גדרות, מיקום תאי חשמל ותקשורת, חניות, כתובות, חיבור מים וביוב, אשפה ושפכים.

7.2. לקבלת היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח למגרש. התכנית תכלול את: סוג החניות (מקורה או לא

מקורה), סוג הגדר, כניסות, שבילים, גינות, מים, שפכים וניקוז.

7.3. גובה 0.0 של המגרש יקבע ברמת התכנון המפורט.

## 7.4. גינות:

א. בשטחים פתוחים ובשטחי ציבור ושצ"פ יותאמו לנוף הטבעי ולאפשרות האחזקה. הרשות המקומית תהיה אחראית לתחזוקה.

## 7.5. עבודות עפר:

א. התכנית תכלול חציבה ומילוי, פילוס השטח וקירות תומכים.

ב. פינוי שפכי עפר לאתר מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

## 7.6. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 20 שנים מהחלת התכנית.

## טבלאות

### לוח זכויות והוראות בנייה א'

| מרתף           | שטח לבנייה<br>ב 2 קומות | תכסית | מבנים<br>'מס'<br>ויחידות<br>במגרש | גודל המגרש   |              | שטח<br>האזור<br>בתכנית | יעוד האזור  |
|----------------|-------------------------|-------|-----------------------------------|--------------|--------------|------------------------|-------------|
|                |                         |       |                                   | מזערי<br>מ"ר | מרבית<br>מ"ר |                        |             |
| מ"ר            | מ"ר                     | מ"ר   |                                   | מ"ר          | מ"ר          | מ"ר                    |             |
| 60             | 220                     | 160   | 1                                 | 450          | *500         | 17,000                 | מגורים א'   |
| לפי תכנית פתוח |                         |       |                                   | לפי התשריט   |              | 11,558                 | שצ"פ        |
| לפי<br>תכנית   | 700                     | 600   | 2                                 | 1,500        |              | 1,500                  | בניני ציבור |

\* תותר סטייה במדידה האנליטית בתשריט. במדידות בשטח סטייה של עד 6% לא תחשב כשינוי לתכנית מפורטת.

### לוח זכויות והוראות בניה ב'

| זכויות בניה |      |              |   |                              |   |          |            |            |   |               |                |
|-------------|------|--------------|---|------------------------------|---|----------|------------|------------|---|---------------|----------------|
| קווי בנין   |      |              | גובה  | 'מס'<br>קומות                | סה"כ<br>מ"ר   | תת קרקעי |            | על קרקע    |   | יעוד<br>האזור |                |
| אחורי       | צדדי | קדמי         |   |                              |   | עיקרי    | שרות       | עיקרי      | שרות  |               | עיקרי          |
| 4           | 3    | 5 (3)        | גג משופע 8.5 מ'<br>עד הרכס.<br>שיפוע 45%<br>גג שטוח 7.5 מ'<br>כולל מעקה. חדר<br>יציאה לגג 2.50 מ'.    | 2 + קומת<br>עמודים<br>+ מרתף | 20 (1) (5)<br>חניה 25 (2)<br>6 כניסה<br>7.5 ממ"ד<br>(1) (3)<br>45 מרתף<br>-----<br>80 | 235      | מרתף<br>45 | מרתף<br>35 | 20 (1) (5)<br>חניה: 25 (2)<br>כניסה: 6<br>ממ"ד: 7.5<br>סה"כ: 58.5 | 200 (4)       | מגורים<br>א'   |
| 5           | 4    | 4            | גג משופע 9.5 מ'<br>עד הרכס.<br>שיפוע 45%<br>גג שטוח 8.5 מ'<br>כולל מעקה. חדר<br>יציאה לגג 2.50 מ'.    | 2                            | 140   | 700      | 400        | 300        | 140   | 700           | בניני<br>ציבור |
| 5           | 5    | לפי<br>תשריט | לפי תכנית בניי לגינון, שבילים, תעלות ניקוז, מתקנים הנדסיים, מתקני נופש<br>ובדור ומקלטים ציבוריים. (6) |                              |   |          |            |            |   |               | שצ"פ           |

הערה: המספרים שבסוגריים מציינים מס' הסעיף בהערות.

### הערות ללוח זכויות בניה

- (1) שטחי שרות צמודים למבנה יהיו עד 15 מ"ר ימוקמו בכל הקומות. שטחי שרות לא צמודים יהיו עד 20 מ"ר לא כולל מרתף.
- (2) חניה תותר מתחת המבנה לפי אילוצים טופוגרפיים. שטחי חניה לא נכללו בשטח המרבי של המבנה. קו בנין צדדי של חניה מקורה יהיה 0, בתנאי שניקוז הגגות יהיה בכיוון מגרש המבקש. קו בנין קדמי של חניה מקורה יהיה 0. במידה והשער נפתח החוצה יהיה קו בניין הקדמי 1 מ'.
- (3) במגרש שאורך החזית הוא 25 מ' יותר קו בניין חזיתי של 4 מ'.
- (4) תכסית של 160 מ' כולל שטחי שרות, סה"כ שטח בנייה עיקרי 200 מ' ב 2 קומות או במפלסים.
- (5) קווי בניין למבני שירות ועזר - צמודים לבניין או במרחק של 3 מ' מיחידת המגורים. (לפי סעיף 3.3 א')
- (6) מתקנים הנדסיים יותרו בשטח של עד-5% משטח השצ"פ. המתקנים ימוקמו במרוכז ככול שניתן.

טבלת שטחים

| מצב מתוכנן  |          |                   | מצב קיים |                   |
|-------------|----------|-------------------|----------|-------------------|
| שטח באחוזים | שטח במ"ר | יעוד אזור         | שטח במ"ר | יעוד אזור         |
|             | -----    | חקלאי             | 46,552   | חקלאי             |
| 25.00       | 11,636   | דרך מוצעת         | -----    | דרך מוצעת         |
| 10.44       | 4,858    | דרך משולבת        | -----    | דרך משולבת        |
| 36.52       | 17,000   | אזור מגורים א'    | -----    | אזור מגורים א'    |
| 3.22        | 1,500    | שטח לבנייני ציבור | -----    | שטח לבנייני ציבור |
| 24.82       | 11,558   | שצ"פ              | -----    | שצ"פ              |
| 100         | 46,552   | סה"כ              | 46,552   | סה"כ              |