

4-12756

5

מחוז המרכז  
נפת השרון

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"שרונים"  
הצורן 6, אוה"ת פולג טל. 8636000  
25-04-2002  
נתקבל  
קבלת קהל-קמילה חתימה  
נמסר ל..... תאריך.....

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
- 4 -06- 2002  
נתקבל  
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
28-07-2002  
נתקבל  
תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר  
הצ/4-1-246

שינוי לתכנית הצא 1-4 / 16.

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
18-09-2002  
נתקבל  
תיק מס':

קדימה.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
התכנית מוגשת מ.....  
טענת מס'.....  
יו"ר הועדה

אוגוסט 2000.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת / מתאר מס' הלא-246/1  
למתן תוקף.  
יו"ר הועדה  
מהדס הועדה

**מרחב תכנון מקומי "שרונים"**  
**מחוז המרכז - נפת השרון.**

**1. שם התכנית:**

תוכנית זו תיקרא- תוכנית מתאר הצ/ 1-4 / 246.  
 שינוי לתוכנית מתאר הצ/ 1-4 / 16.

**2. מסמכי התוכנית:** א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות.

ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1 : 250 ,  
 1 : 1250 , 1 : 10000 והינו על רקע מפה מצבית מעודכנת.  
 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים  
 לתקנון ולתשריט גם יחד .  
 ג. נספח בינוי מנחה (כלול בתשריט התכנית).

**3. גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה .

**4. שטח התכנית:** 0.675 ד' .

**5. תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט  
 המצורף לתכנית .

**6. גושים וחלקות:** גוש - 8036 , חלק מחלקה - 57 , מגרש - 2420 .

**7. המקום:** המועצה המקומית קדימה .

**8. בעל הקרקע:** - וינברגר אבישי, ת.ז. - 3013887 .

כתובת : רח' הזוהר 1 ב', תל - אביב.  
 טלפון : 03-6332530 .

**9. יהמי ומגישי התכנית:** - שגיא חנה, ת.ז. - 3059487/3 .

- שגיא אברהם, ת.ז. - 4944466/4 .  
 כתובת : רח' סלנט 39 , דירה 8 , פתח תקוה.  
 טלפון : 03-9325264 , 050-401555 .

**10. מחבר ומתכנן התכנית :** ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון,  
מ.ר. - 4712, 86889 ת.ד. - 5197788.  
הדקל 54 תל-מונד. מיקוד : 40600.  
טל' 09-7967258 פקס 09-7962059.

**11. מטרות התוכנית :**

- (א) שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד.  
(ב) קביעת שטחי מגרשים זכויות בניה והוראות בניה לבית מגורים דו-משפחתי במגרש 2420 ח"ח 57.  
(ג) שינוי מסי יח"ד במגרש 2420 מ-1 ל-2 במבנה דו-משפחתי.

**12. יחס לתכנית מתאר :** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/4-1 / 16 על תיקוניה במידה ולא שונו בתוכנית זו.

**13. יחס לתכנית מפורטת התוקף :**

תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן.

**14. הוראות בניה והגבלותיה :**

בהתאם ללוח זכויות הבניה המצורף לתוכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

**15. חניית מכוניות :**

מספר מקומות החנייה לרכב פרטי יחושב על-פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש - 2 מקומות חניה לכל יח"ד, אחת מקורה, בתחום המגרש.

**16. היטל השבחה :** יוטל ויגבה כחוק על-ידי הועדה המקומית.

**17. שלבי ביצוע :** תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

**18. הוראות בניה :**

18.1. **שימוש בקרקע:** לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 18.2 להלן :

**18.2. תנאים לבניית מגורים :**

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן :
- (א) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.
- (ב) מסי יח"ד בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.
- (ג) מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות לגג להלן), (במבנה קוטגי).
- (ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבנין (+/- 0.00 - מפלס הכניסה) ייקבע עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, במתכונת נספח הבינוי המנחה.
- (ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על - ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מעל גבולותיה בפועל.
- (ו) שטח בניה מותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התכנית.
- (ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי.
- (ח) שטח השרות הצמוד למבנה המגורים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**19. עיצוב ארכיטקטוני למגורים :**

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- (ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.

- ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו) חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ז) תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה.
- ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסגרו מן הרחוב.
- ט) חניה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

## 20. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר-החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- 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) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פניי הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה) 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'.

## 21. פיתוח השטח :

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת 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. גובה גדר בחזית, במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד לאורך 30 מ' מצומת. 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.
- (ב) לכל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- (ג) מתקני האשפה יהיו עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

## **22. שטחי שרות ומרתפים:**

1. היתרי בנייה לקומת המרתף, למבני עזר וחדרי שירות כולל ממ"ד, יינתנו עפ"י תוכנית: הצ / 1-4 / 100 א'.
2. א. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
  - ב. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.
  - ג. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראה הבאה:
    - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
3. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפנני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
4. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
5. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.
 

באם הגובה עולה על הני"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
6. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד. במידה ולא בונים קומת מרתף סך שטחי השרות יהיו 15 מ"ר לחניה ו- 10 מ"ר למחסן ביתי- על קרקעיים.
7. שטח המרתף הני"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 5. לעיל.

## **23. מערכות תשתית:**

- (א) **ניקה ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון.

- (ב) **ביוב** - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יינתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות אליו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה. לא יינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.
- (ג) **אספקת מים** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות 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 ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (ה) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מל"ח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

#### 24. הוצאות:

- כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון ותשתיות למיניהן.
25. **א. תשריט חלוקה** - לחלקה 57 בשלמות, בהתאם להוראות התוכנית יוגש לועדה לאישור בתוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.
- ב. היתרי בנייה** - לא יינתנו היתרי בנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה מאושר בועדה המקומית.
- ג. רישוי חלוקה** - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. כתב שיפוי** - היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים, שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

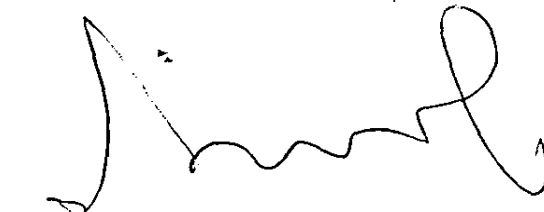
הערות	למבנה שרות		קווי בנין		למגרש		מספר יחיד למגרש	גובה בנין-מגורים	גובה בנין-מספר קומות	שטח קומת מרחף	סריכ זכויות בניה		זכויות בניה		שטח מקבילי	ע"פ חוק שירות	ע"פ חוק שירות
	אחורי	צדדי	קידמי	אחורי	קידמי	אחורי					קידמי	שרוח	עיקרי	שרוח			
<p>מרחפים : ע"פ חובנית הצ"א/100 א"י</p> <p>קו בנין לסככת חניה פרטיח בחזית - המגרש יהיה 1.50 מ' או כמסומו בחשריט.</p> <p>מבני עור יהיו כפרמטר בנין המגורים או כפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>המסח גדרות חותר או ורק כגבוכות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו כפי הוראות הועדה המקומית.</p> <p>גובה מסמיתום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או כפי שיקול דעת הועדה.</p> <p>גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ'. למעלה מזה בהסכמת השכנו הגובכ.</p> <p>גובה מעקה הגג יהיה 1.00 מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מינימום 0.50 מ'.</p>	0.50 או 5.00	0.50 או 5.00	3.00	5.00	5.00	5.00	בכ"ז 2 יחיד	עד 8.5 מ' מגובה מואשר ועד 100.00 מ' ש"א גג הרעפים	2 קומות במבנה הונטי	מרחף: חובנית- הצ"א/100 א"י	50.00 מ"ר	370.00 מ"ר	50.00 מ"ר (לא כולל- מ.מ.ג.)	370.00 מ"ר (2- יחיד	מרחף: חובנית- הצ"א/100 א"י	50.00 מ"ר (לא כולל- מ.מ.ג.)	370.00 מ"ר (2- יחיד



חתימות:

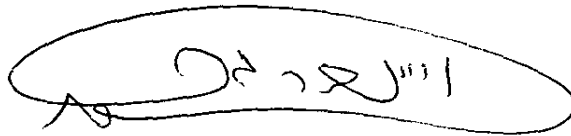
הועדה לבניין ערים - "שרונים":

היוזם והמגיש:



יהונתן שלב

בעלי הקרקע:



המועצה המקומית - קדימה:

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

אדריכל אסבן שמעון M.s.c.  
מ.ג. 86889 4712