

# מחוז המרכז נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

תוכנית שינוי מתאר -  
הצ/4 - 1 - 252.

שרון  
מחלקת תכנון  
10-04-2003  
ניר קבל

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז  
3-06-2003  
נתקבל  
תיק מס:

שינוי לתכנית מתאר הצ/4 - 1 - 15,

ו- הצ/130.

נבדק וניחן להפקת לאשר / כ"ה 108 &  
החלטת הועדה המחוזית / משמח מיום 19.3.03  
אדרי' דובון דרוקמן  
מתכנת / משרד הפנים  
תאריך 12.8.04

## קדימה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 252/1/4  
התכנית מאושרת מכך  
סעיף 108 ג' לחוק  
תאריך 19.3.04  
יו"ר הוועדה המחוזית



מחלקת הגביה  
יתקבל 24.3.03

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 252/1/4  
כמתן תוקף.  
יו"ר הועדה  
מנהל עדה

תאריך: מאי 2001.

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר, הצ/4 - 1/252.  
שינוי לתוכנית מתאר הצ/4 - 1/15, ו- הצ/130.
2. מסמכי התכנית:  
א. תקנון 8 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 500 : 1 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500, תרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:10000 ונספח בינוי מנחה(להלן התשריט).  
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 3.990 ד'.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
6. גושים וחלקות: גוש : 8036 , חלקה : 90.
7. המקום: המועצה המקומית קדימה .
8. היחם ובעלי הקרקע: 1. סטמבולי ד'ילבר-קלוד-ג'אק-אלי,  
דרכון - 283181N.  
רח' רמז קדימה.
9. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון  
ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.  
רח' הדקל 54, תל- מונד, מיקוד : 40600.  
טלי - 09/7967258 , 09/7962058.
10. מטרת התכנית :  
א. הגדלת שטחי בניה עיקריים מ- 200 מ"ר ל- 400 מ"ר במגרש 2160 עפ"י מצב קיים.

- ב. הגדלת שטחי השירות מ- 40 מ"ר ל- 80 מ"ר במגרש 2160 עפ"י מצב קיים.  
ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.

**11. יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו והוראות תכנית הצ/4 - 1 / 15 ותוכנית הצ/1-4 / 100 א'.

**12. חניית מכוניות:** מקומות חנייה לכל מגרש - מסי 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 יחיד במסגרת ההיתר ולפחות שתי מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

**13. היטל השבחה:** יוטל וייגבה על - ידי הועדה המקומית.

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

**15. הוראות בניה:**

**15.1. שימוש בקרקע:** עפ"י תכניות בתוקף - הצ/130, הצ/1-4 / 15

**15.2. תנאים לבניית מגורים:** עפ"י תכניות בתוקף - הצ/130, הצ/1-4 / 15

**16. 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 וכ"י 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 בועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ח. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסגרו מן הרחוב.
- ח. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

### 17. 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'.

### 18. פתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ 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 במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד

0.60 מ' מהמדרכה.

- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבה 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 ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

### 19. שטחי שרות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף 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 להוראות הבאות:
  - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
  - תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
  - הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
3. על אף האמור בסעיף 2. לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין 0 בתנאים המצטברים הבאים:
  - קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
  - חלקי המרתף החורגים מקונטור ק.ק. שמעליו לא יבלטו מפני קרקע סופית.
  - יינתן פתרון לניקוז המגרש.
4. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
5. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.

6. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
7. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
8. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

## 20. מערכות תשתית :

- (א) **ניקוז 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 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
- (ה) המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (ו) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

21. התצאות: 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.

חתימות:הועדה לבניין ערים - "שרונים" :היוזם + בעלי הקרקע:

אסאן קליין אילי  
 דרכון N  
 283181

מועצה מקומית קדימה:המתכנ - אדר' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים :

אדריכל אסבן שמעון מ.ש.  
 .מ.ר. 86889 4712

מספר מגורים אדריכליים	יעוד האזור	מימון בתשלום	שטח מגורים (מ"ר)	רווחת מגורים סוגייתם (מ)	תוכנית המגורים	זכויות בניה			מספר מגורים למ"ר	מספר מגורים למ"ר	מ"ר בנין	תעודת המגורים
						על מקומי	על מקומי	על מקומי				
2160	מגורים א	כתום	7.250	מגורים מגורים	מגורים מגורים	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	מגורים מגורים
2155	מגורים א	כתום	7.250	מגורים מגורים	מגורים מגורים	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	מגורים מגורים
2158	מגורים א	כתום	7.250	מגורים מגורים	מגורים מגורים	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	מגורים מגורים

לוח זכויות והוראות בניה מצד מיי עפ"י ת"א 4-4-15

מספר מגורים אדריכליים	יעוד האזור	מימון בתשלום	שטח מגורים (מ"ר)	רווחת מגורים סוגייתם (מ)	תוכנית המגורים	זכויות בניה			מספר מגורים למ"ר	מספר מגורים למ"ר	מ"ר בנין	תעודת המגורים
						על מקומי	על מקומי	על מקומי				
2160	מגורים א	כתום	7.250	מגורים מגורים	מגורים מגורים	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	מגורים מגורים
2158	מגורים א	כתום	7.250	מגורים מגורים	מגורים מגורים	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	על מקומי על מקומי	מגורים מגורים

לוח זכויות והוראות בניה מצד מיי עפ"י ת"א 4-4-15

תעודת: ירידת הישגים ירידת הישגים ירידת הישגים