

מחוז המרכז נפת השרון

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
09-01-2005
נתקבל
מחלקת תכנון

משרד הפנים
מחוז מרכז
1-03-2005
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תוכנית שינוי מתאר
הצ/4-1-235

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

שינוי לתכנית הצ/130, הצ/1-4/129 (א)

ולתוכנית הצ/מ.ק./1-4/218.

קדימה .

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס.ה.3/4/1/235
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 3.3.04
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקט/ לאשר
3.3.04
חלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
אדר' דורון דרוקמן 26.5.05
מחלקת גידול המחוז
תאריך

נובמבר 2004.

יולי 2000.

דצמבר 1999.

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 235/1-4/130
למתן תוקף.
מחנה הועדה

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

- תכנית שינוי למתאר מס' הצ/ 1-4 / 235. שינוי לתוכנית מתאר מס' הצ/ 130 ,
 ולתוכנית הצ/ 1-4 / 129 (א) ולתכנית - הצ/ מ.ק. / 1-4 / 218.
1. שם התכנית: תוכנית זו תיקרא- תוכנית מפורטת מס' הצ/ 1-4 / 235
 איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג סימן ז'
 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. מסמכי התוכנית: א. תקנון 10 דפים כולל לוח זכויות.
 ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 500 : 1 +
 5000 : 1 , 10000 : 1 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: 7,995 ד' .
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
 המצורף לתכנית .
6. גושים וחלקות: גוש : 8036 , חלקה : 63 (מגרשים : 631-633,635
 (מתכנית הצ/1-4 / 129 א'), 2306-2310 (מתכנית הצ/מק/1-4 / 218))
 חלקה : 64 (מגרשים : 2130-2131, 2267, 2281, 643-647, 641.
 (מתכנית הצ/1-4 / 129 א'))
7. המקום: המועצה המקומית קדימה .
8. בעלי הקרקע:
 - הוד נגה, ת.ז. - 0/321752
 - הוד טליה, ת.ז. - 2/550733
 - הוד עדי, ת.ז. - 2/792986
- כתובת : רח' היסמין 12 רמת השרון. מיקוד - 47243.
 טל : 04/8387633 , 03/540258
 - עובד רוני ת.ז. - 057296881
 - עובד נעמי ת.ז. - ת.ז. - 022851488
 כתובת : רח' הגלבווע 6, קדימה. טל : 09-8995228
 - קלבו רחל ת.ז. - 3336898
 כתובת : רח' נחל לכיש 35, אשדוד. טל : 08/8557194

- מילר חנה ת.ז. - 030097802.
כתובת : רח' עין גנים 14 א', פתח תקוה.
טל : 03/9315041.

- דיאמנט טובה, ת.ז. - 333688.
כתובת : רח' הפלמ"ח, קדימה.
- מועצה מקומית קדימה.

9. היזמים :

- הוד נגה, ת.ז. - 0/321752

- הוד טליה, ת.ז. - 2/550733

- הוד עדי, ת.ז. - 2/792986

כתובת : רח' היסמין 12 רמת השרון. מיקוד - 47243.
טל : 03/540258, 04/8387633.

- דיאמנט טובה, ת.ז. - 333688.
כתובת : רח' הפלמ"ח, קדימה.
- מועצה מקומית קדימה.

10. מחבר ומתכנן התכנית :

ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון, מ.ר. - 4712, 86889 ת.ז. - 5197788.
הדקל 54 תל-מונד. מיקוד : 40600. טל' 09-7967258 פקס 09-7962059.

11. מטרות התוכנית : (א) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

(ב) שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד ולשצ"פ (שביל) - בחלקה 63.
(ג) שינוי ייעוד משצ"פ למגורים א' וצרוף השטח למגרשים 2130, 2131 בחלקה 64.
(ד) קביעת שטחי מגרשים זכויות בניה והוראות בניה לבתי מגורים בודדים
ולבתים דו-משפחתיים בחלקה 63.
(ה) בתחום התוכנית 12 יח"ד סה"כ.
(ו) לקבוע דרך גישה למעבר רכב והולכי רגל ע"י רישום זיקת הנאה/ זכות מעבר
הדדית למגרשים עורפיים.

12. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות
בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 ו-הצ/4-1 / 129 א' 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. למעט הפרשות נוספות
לצורכי ציבור ושינויים אחרים המוצעים בתוכנית זו.

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. רישום שטחים ציבוריים. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמפורט 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק הנ"ל.
- 17(א). טרם הוצאת היתרי בניה, תרשם בנסח המקרקעין זכות מעבר/ זיקת הנאה הדדית לשימוש הצבור (להולכי רגל, לאופניים ולתשתיות) ולמעבר כלי רכב פרטיים לנגישות מרחוב הפלמ"ח לבתי המגורים במגרשים 2308-2310. רוחב השבילים הנ"ל כמצוין בתשריט - 4.5 מ' סה"כ, וכן תרשם זכות מעבר/זיקת הנאה למגרש 2131 דרך מגרש 2130.
18. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
19. הוראות בניה:
- 19.1. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן:
- 19.2. 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) מס' יח' דיור - דו/ חד משפחתי בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.
- (ג) מס' 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.

20. 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 בועדה המקומית.
 (ז) תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה.
 (ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
 ט) חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

21. 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'.

22. 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 ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

(ד) דרך גישה למגרשי המגורים 2308 ו- 2310 ברוחב 4.5 מ' ירוצפו ע"י היזם/ הבעלים.

23. 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 בתוכנית 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 הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
 6. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
 7. שטחי השירות העל קרקעיים יהיו 30 מ"ר לחניה ו- 10 מ"ר למחסן עילי.
 8. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 5. לעיל.

24. מערכות תשתית :

- (א) **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מרבי 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 מטרד 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 מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

25. 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.
26. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לוועדה לאישור בתוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.
- לא יינתנו היתרי בניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה מאושר

בוועדה המקומית.

- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע תלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי.

לוח זכויות והוראות בניה לתוכנית הצ/4-1/235.

מס' מגרש	יעוד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש (מ')	תכסית - ברוטו כולל שטחי שירות	זכויות בנ	
						על קרקעי	על קרקעי
							חלקה 63
2307	מגורים אי מיוחד	כתום מותחם כאדום	415 מ"ר	18 מטר	150 מ"ר	190 מ"ר	40 מ"ר
2308	מגורים אי מיוחד	כתום מותחם כאדום	460 מ"ר	18 מטר	160 מ"ר	190 מ"ר	40 מ"ר
2310	מגורים אי מיוחד	כתום מותחם כאדום	460 מ"ר	18 מטר	150 מ"ר	190 מ"ר	40 מ"ר
2309	מגורים אי מיוחד	כתום מותחם כאדום	750 מ"ר	18 מטר	260 מ"ר	300 מ"ר ל- 2 יחיד	50 מ"ר ל- 2 יחיד
2306	מגורים אי מיוחד	כתום מותחם כאדום	750 מ"ר	20 מטר	260 מ"ר	300 מ"ר ל- 2 יחיד	50 מ"ר ל- 2 יחיד
2316	שציפ	ירוק	146 מ"ר	שביל ירוק.			
							חלקה 64
	מגורים אי	כתום	500 מ"ר או-כמצויין בתשריט	18 מטר או - כמצויין בתשריט	150 מ"ר	200 מ"ר	30 מ"ר
	מגורים אי מיוחד	כתום מותחם כאדום	750 מ"ר או-כמצויין בתשריט	20 מטר או - כמצויין בתשריט	150 מ"ר ליחיד אחת	200 מ"ר ליחיד אחת	30 מ"ר ליחיד אחת
	שציפ	ירוק	כמסומן בתשריט	עפ"י הצ"א - 129 א.			
	דרך	חום	כמסומן בתשריט	עפ"י הצ"א - 129 א.			
	דרך משולבת	ירוק/חום	כמסומן בתשריט	עפ"י הצ"א - 129 א.			
	שביצ	חום בהיר מותחם חום כהה	כמסומן בתשריט	עפ"י הצ"א - 129 א.			



חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

057296801
22851489
2792980

היוזם + בעלי הקרקע:

2/550733

0321752
0-80099802

3336858

Handwritten signatures and initials in Hebrew, including "א", "נחמה", and "מאיר".

המועצה המקומית - קדימה:

המתכנן - אדרי אסבן שמעות, ג.א.ש. אדריכלים:



מחלקת הנבייה
תקבל י"א / א' / 18

Handwritten signature and stamp of the architect, including the name "אדריכל אסבן שמעות" and the number "4712 86889 79".