

4015864

-1-

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
 שרונים  
 20-02-2006  
 נתקבל  
 מחלקת תכנון

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי "שרונים"

### קדימה-צורן

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 27.02.2006  
 נתקבל  
 תיק מס':

תכנית שינוי מפורטת  
 הצ/מק/4-1-289

שינוי לתכנית מפורטת הצ/4-1-16



דמנינס ילנח  
 אשכול כלית  
 רשיון מס' 66950

חותמת ואישורים:

ד"ר חיים (4989844) *באחראים*

ד"ר זנוס (1035038)

*ד"ר זנוס*

תאריך:מרץ 2005

ועדה מרחבית - שרונים  
 אישור תכנית מס' הצ/מק/4-1-289  
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 13/05 ביום 19/03/05  
*א. זנוס*  
 20/3/05

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

1. **שם התכנית:**  
תכנית שינוי מפורטת הצ/מק/4-1/289 כשינוי לתכנית מפורטת מס' הצ/4-1/16, בסמכות ועדה מקומית.
2. **מסמכי התכנית:**  
א. תקנון 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. התשריט המצורף לתכ' זו כולל תרשים מגרש בקנ"מ 1:250, תרשים סביבה בקנ"מ 1:2500 ותרשים התמצאות כללית בקנ"מ 1:10000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. **גבולות התכנית:**  
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**  
800 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**  
גוש: 8036 , ח"ח: 55, מגרש: 2410
7. **המקום:**  
המועצה המקומית קדימה-צורך
8. **היזם:**  
דלח חיים, ת.ז. 4-498984  
דלח דניס, ת.ז. 8-1035603  
כתובת: רח' ביאליק 34, ת.ד. 96, קדימה 60920
9. **בעלי הקרקע:**  
דלח חיים, ת.ז. 4-498984  
דלח דניס, ת.ז. 8-1035603  
כתובת: רח' ביאליק 34, ת.ד. 96, קדימה 60920
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** אדריכלית ילנה רמניוק, ת.ז. 6-3086077, מ.ר. 66950  
שד' גולדה מאיר 14/31, נתניה  
טל: 09-8854012
11. **מטרות התכנית:**  
א. הגדלת מספר יחידות דיור בשטח התכנית (מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד) ללא הגדלת סה"כ השטחים המותרים עפ"י הת.ב.ע. הקיימת למטרות עיקריות, וזאת בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א (א) (8) לחוק.

ב. שינוי קוי בנין למבנה קיים: קו בנין צדדי (מ-4.0 מ' ל-2.1 מ')  
(מ' 6.0-מ' 2.7 מ' ל-2.7 מ') קו בנין אחורי כמסומן בתשריט(מ-6.0 מ' ל-2.7 מ')  
בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק.  
ג. הגדלת תכסית הקרקע מ-180 מ"ר ל-240 מ"ר (30% משטח המגרש),  
בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק.  
ד. הקטנת שטח מגרש מינימלי ליחידת דיור כמצויין בתשריט  
בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א (א) (7) לחוק.

## 12. יחס לתכניות מתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות  
בתקנון תכניות המתאר המקומיות הצ/130 על תיקוניה  
במידה ולא שונו בתכנית זו.

## 13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

תכניות מפורטות בתוך גבלות תכנית זו אשר קבלו  
תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפו, מלבד שינויים  
אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

## 14. הוראות בניה

בהתאם לתכניות הצ/16-4/1, הצ/130-4/1 ג', בהתאם  
ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית,  
ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

## והגבלותיה:

## 15. חניית מכוניות:

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי  
שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י  
השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.  
באזורי בניה צמודת קרקע בסמכות הועדה המקומית  
לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה  
נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה  
לכל יח"ד בתחום המגרש. מיקום החניות-כמסומן  
בתשריט ו/או כחלק אינטגרלי של מבנה מגורים, ובכל  
זאת ניתן יהיה לשנות מיקום החניות בתיאום עם מהנדס  
הועדה. רחבת כניסה ליחידה אחורית תשמש לצורכי  
רחבת סיבוב לחניות.

## 16. היטל השבחה:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

## 17. זמן ביצוע:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. הוראות בניה:

18.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 18.2 להלן:

18.2 רשימת תכליות:

א. איזור מגורים א' ישמש לבנית מבנה מגורים דו-משפחתי צמוד קרקע.

18.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט. מס' יחידות דיור - בית דו משפחתי.
  - ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין, (ראה בניית מרתפים להלן).
  - ג. גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע שך קרקע סופית.
  - ד. מפלס הכניסה לבנין (+0.00) ייקבע בתכנית הגשה להיתר ויאושר ע"י הועדה המקומית. הפרש מפלסי (+0.00) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה 1.2 מ' אלא בהסכמת הבעלים. ה. בבנין עם מרתף ישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף(ד) לעיל. הוראות בניה המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/1-0/100 א.
  - ו. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
  - ז. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.

18.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 4 מ"ר. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- ג. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- ד. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- ד. אנטנות טלוויזיה או לויין - בסמכות הועדה לדרשו התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

- ה. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
- ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית שתאושר בועדה המקומית ובהתאם למדיניות הועדה בסביבה.

#### 18.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.
- ג. במגרשי בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.

#### 18.6 פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח המגרש יהיו על פי היתר בניה לבית שיוצא ע"י הועדה המקומית.
- גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 2.1 מ' לצד השכן, ו-1.4 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 3.0 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום

המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

**19. מרתפים וקומות מרתף:**

היתרי בניה לקומת מרתף יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-1/100א.

א. אספקת מים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

**20. מערכות תשתית:**

ב. ביוב – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית, יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

ג. ניקוז – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגישה לאחזקתם.

ד. חשמל – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעי(ראה סעיף 18.4 (ה)).

ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

**21. כללי:**

א. כל הוצאת עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה – 1965 לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

ב. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיזיים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

