

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
שרונים  
הצורן 1 גי. א.ת. פרלנ.ת.ד. 8490  
טל: 09-8636000 פקס: 09-8636079

4016040

25-07-2006

נתקבל

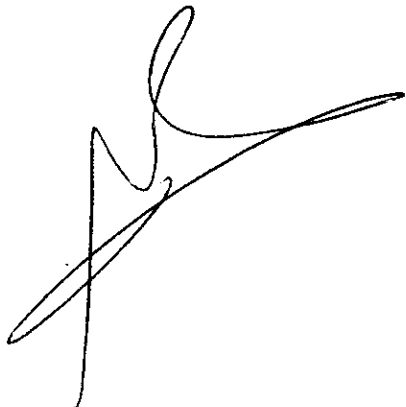
משרד הפנים  
מחוז מרכז  
21.02.2006  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. ה-1410-20  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג' לחוק  
5.9.05  
מתאריך  
יו"ר הועדה המחוזית

**שם התכנית: ה צ / 4-1 / 216 - ק די מה**



מחלקת הגביה  
נתקבל 15-02-06

תאריך: 30/10/03  
19/5/04  
14/9/05  
31/1/06

**חותמת ואישורים:**

50210137  
4291203  
514000  
53537320  
האישור  
האישור  
האישור  
האישור

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים  
תכנית מסורת / מתאר מס' ה-1410-20  
למחוז תוקף.  
יו"ר הועדה  
מהנדס הועדה

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

1. **שם התכנית:**  
תכנית שינוי למתאר הצ/4-1/216  
שינוי לתכנית הצ/4-1/15 ולמתאר הצ/130
2. **מסמכי התכנית:**  
א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. תשריט בק"מ 1:500 הכולל תכנית בינוי (בינוי מנחה).
3. **גבולות התכנית:**  
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**  
2,990 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. **גושים וחלקות:**  
גוש: 8036 חלקה: 116
7. **המקום:**  
קדימה
8. **היחם:**  
מועצה מקומית קדימה
9. **בעלי הקרקע:**  
בלג נעים ת.ז. 291201
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המרחבית "שרונים"  
אדריכל עוֹד דואק (מ.ר. 6202).  
רח' הצורן 1ג, אזה"ת פולג נתניה.
11. **מטרות התכנית:**
  1. חלוקה ל-5 מגרשי מגורים א' להקמת 5 בתים, צמודי קרקע סה"כ.
  2. הרחבת דרך גישה (משולבת) וקביעת דרך גישה פרטית.
  3. הוראות והגבלות בניה.

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 + הצ/4-1/15 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. יחס לתכנית מתאר:

תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. רישום שטחים ציבורים:

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. הוראות בניה והגבלותיה:

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. 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.

16. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרש 2301 בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים הנ"ל.

18. הריסת מבנים:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. שלבי ביצוע:

דרך מרוצפת לכל רחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

20. דרך משולבת:

21.1 שימוש בקרקע:  
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 22.2 להלן:

21. הוראות בניה:

### 21.2 רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים א' שמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע.
- ב. שטח לדרכים וחניות - שמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- ג. דרך גישה פרטית - ברוחב 5.0 מ' תשמש לגישה למגרשים מס' 2301, 2302, 2303, 2304 ותרשם זכות מעבר בנסח המקרקעין.
- ד. שטח לבנייני ציבור - שמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

### 21.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
  - ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין, (ראה בניית מרתפים ועליות גג להלן).
  - ג. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל יהיה לא יותר מ-9.0 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).
  - ד. מפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. מומלץ לא יותר מ-1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
  - ה. הפרש מפלסי ( $\pm 0.00$ ) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסכת הבעלים.
  - ו. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף (ד) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/5-1/100 א.
  - ז. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
  - ח. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
  - ט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.2 מ'.

### 21.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 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.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- ד. אנטנת טלוויזיה או לווין - בסמכות הועדה לדרוש 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 ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

#### 21.5 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. במגרשים 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'.

- 21.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית.
- היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

22. שטחי שרות, מרתפים וקומות מרתף:  
היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-1/100 א'.  
א. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' רצפה עד תקרה. באם הגובה עולה על הנ"ל – יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.  
ב. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 90 ס"מ. (נטו)  
ג. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.  
ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות או כניסה נפרדים.  
ה. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיזור מתאימים.  
ו. מבנה המרתף ביחס לפני הקרקע יהיו עפ"י הגדרת מרתף בחוק התכנון והבניה.

שטחי שירות: (על קרקעיים, במידה ולא בנויים קומת מרתף).

סככה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר ( המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

23. מערכות תשתית:

א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.  
ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן היתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.  
ג. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.  
ד. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.  
ה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגישה לאחזוקתם.

במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם,  
באישור רשות הניקוז - השרון.

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

24. כללי:

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית ת/4-1/216 בישוב: קדימה

למבנה ע	מספר יחיד למגש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		בניה		זכויות		תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש מיינמל (מ"ר)	סימון בתשריט	יעד האזור
					שרות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי	שרות	על קרקעי					
צד	חזית	8.5 מ' משניא גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע מפולשת במגרש.	2 קומות בקומטי	עד 100 מ"ר	100 מ"ר	50%	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	35%	20 וכמוצוין בתשריט	500 וכמוצוין בתשריט	כתום	מגורים א'
למבנה ע	מספר יחיד למגש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		בניה		זכויות		תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש מיינמל (מ"ר)	סימון בתשריט	יעד האזור
למבנה ע	מספר יחיד למגש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	שרות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי	שרות	על קרקעי					
3.0 מ' א	1	5.0 מ'	2 קומות בקומטי	עד 100 מ"ר	100 מ"ר	50%	שרות	עיקרי	שרות	על קרקעי	35%	20 וכמוצוין בתשריט	500 וכמוצוין בתשריט	כתום	מגורים א'
0.0 עפ"י תב"מ	1	4.0 מ' לדרך גישה פרטית	2 קומות בקומטי	עד 100 מ"ר	100 מ"ר בקומת מרתף ועוד 15 מ"ר למבנה לחניה מקורה על-קרקעי	50%	שרות	עיקרי	שרות	על קרקעי	35%	20 וכמוצוין בתשריט	500 וכמוצוין בתשריט	כתום	מגורים א'

**הערות:**

- גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ'.
- בצד המגרש ומאחור עד 1.80 מ', למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים. במידה ותותר קומת עמודים מפולשת - תמוקם החניה בקומה זו.



קווי בנין		קווי בנין		מספר קווי בנין		גובה בנין (מ')		גובה בנין מספר קומות		שטח קומת מרתף		סה"כ זכויות	
למבנה שרות		למבנה עיקרי		מספר קווי בנין		גובה בנין מספר קומות		שטח קומת מרתף		סה"כ זכויות		סה"כ זכויות	
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית	מספר קווי בנין	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	שרות	עיקרי	שרות	רבעי
0 מ"י	0.0 מ"י	5.0 מ"י (0.0) לסככת חניה	5.0 מ"י	3.0 מ"י 0.0 עפ"י הבינוי בתשריט	5.0 מ"י 4.0 לדרד גישה פרטית	1	8.5 מ"י משיא גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע מפולשת במגרש.	2 קומות בקומטי	עד 100 מ"י	100 מ"י בקומות מרתף ועוד 15 מ"י למבנה לחניה מקורה על-קרקעי	50%	100 מ"י בקומות המרתף	100 מ"י בקומות המרתף

**הערות:**  
 1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ'.  
 בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ', למעלה מזה – בהסכמת השכנים הגובלים.  
 2. במידה ותותר קומת עמודים מפולשת – תמוקם החניה בקומה זו.