

4216854

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
3 - 01. 2008  
נתקבל  
תיק מס':

- 1 -

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
שרונים  
16 - 10 - 2007  
נתקבל  
מחלקת תכנון

# מחוז המרכז

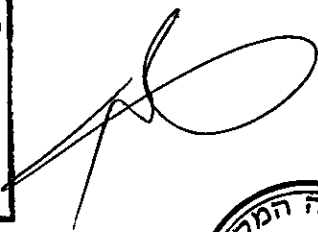
## מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התוכנית: תוכנית בסמכות ועדה מקומית הצ / מק / 1-4 / 295 א'

תאריך:

חותמת ואישורים:

הועדה המקומית שרונים  
התכנית עברה בדיקה תכנונית  
.....  
מנהל הועדה      תאריך



מחלקת הגביה  
נתקבל 6.6.07

ועדה מרחבית - שרונים  
אישור תכנית מס' הצ/מס/ h-2951  
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 16.06 ביום 27.10.07  
.....  
מנהל הועדה

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

1. **שם התוכנית:** תכנית בסמכות ועדה מקומית הצ/מק/4-1/295 א' - קדימה. תוכנית שינוי לתוכניות מפורטות הצ/4-1/42 ו- הצ/4-1/0 א'.
2. **מסמכי התוכנית:** א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה. ב. התשריט המצורף לתוכנית זו הערוך בק.מ. 1:10000, 1:2500, 1:250 ג. הבנוי הינו מנחה ואינו מחייב למעט קווי בנין וברכת השחיה.
3. **גבולות התוכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התוכנית:** 0.502 דונם.
5. **תחולת התוכנית:** תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:** גוש 8041 חלקה 32 (חלק), מגרש 26 לפי הצ/4-1/42.
7. **המקום:** קדימה - רח' היסמין 23.
8. **היוזם:** יעקב כהן ת.ז: 6942734 רח' היסמין 25 קדימה, טל: 09-8990776 ציפורה כהן ת.ז: 14190250 רח' היסמין 25 קדימה, טל: 09-8990776
9. **המגיש:** יעקב כהן ת.ז: 6942734 רח' היסמין 25 קדימה, טל: 09-8990776 ציפורה כהן ת.ז: 14190250 רח' היסמין 25 קדימה, טל: 09-8990776
10. **בעל הקרקע:** חב' הדר טבריה בע"מ ע"י עו"ד כץ יעקב רח' שאול המלך 37. תל אביב ט.ל. 03-6955392.
11. **עורך התוכנית:** אדר' פנחס נול ורחל גטניו מס' רשיון 11105 ת.ד 198 פרדסיה טל: 09-8940298
12. **מטרות התוכנית:** א. שינוי הוראות לשטח מגרש מינימלי - לברכת שחיה מ- 750 מ"ר ל- 500 מ"ר. בסמכות ועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)7 לחוק. ב. שינוי קווי בניה לברכת שחיה: ק.ב. אחורי מ - 8.00 מ' ל - 1.14 מ'. ק.ב. צדדי למזרח מ - 3.00 מ' ל - 1.60 מ'. ק.ב. צדדי למערב מ - 3.00 מ' ל - 2.20 מ'. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א(א)4 לחוק.

13. יחס לתוכנית מתאר: על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130. במידה ולא שונו בתכנית זו.
14. יחס לתוכנית מפורטת בתוקף: תוכניות מפורטות בתוך גבולות תוכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד השינויים המצוינים במטרות תכנית זו.
15. הוראות בניה והגבלותיה: הוראות הבניה והגבלותיה עפ"י תוכנית בתוקף הצ/4-1/42 מלבד השינויים המצוינים במטרות תוכנית זאת.
16. חניית מכוניות: מס' 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 ולחניה לא מקורה נוספת לכל יחד' במסגרת היתר הבניה. 2 מקומות חניה לכל יחד' בתחום המגרש.
17. היטל השבחה: יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
18. הריסת מבנים: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר פינוי והריסת כל המסומן בתשריט להריסה.
19. זמן ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית כחוק.
20. הוראות בניה: 20.1 שימוש בקרקע  
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכלית המפורטת בסעיף 20.2 להלן:
- 20.2 רשימת תכליות  
א. אזור מגורים א' ישמש לבניית מבנה מגורים חד משפחתי צמוד קרקע.
- 20.3 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' יחידות הדיור - בית חד משפחתי.  
ג. מס' הקומות בבנין - תותר בניית מרתף + 2 קומות + יציאה לגג.  
ד. גובה הבנין - גובה המירבי הכולל המותר יהיה לא יותר מ- 8.50 מ' ממפלס הכניסה לבנין (+0.00) שייקבע בהתאם למפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקות דעת הועדה.  
ה. שטח הבניה המותר באזור מגורים א' בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

20.4 הוראות לבניית בריכת שחיה עפ"י תכנית הצ/4-1/0 א'

למעט השינויים המפורטים להלן:

- א. ניטרול ההפרעה לסביבה:
1. גודל מגרש מינימלי - שניתן להקים עליו בריכה 500 מ"ר.
  2. קו בנין - שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקווי בנין עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י לוח אזורים.
  3. הרצוף סביב הבריכה יהיה עפ"י המסומן בתשריט.
  4. מרחק מבית מגורים - המרחק המינימלי בין בית מגורים והבריכה יהא 4 מ'.
  5. גודל הבריכה - יהא עפ"י הבנוי המצוין בתשריט.
  5. גידור - המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה ובגבולות אלו במקביל לבריכה, תנטע גדר חיה סמיכה עפ"י המסומן בתשריט.
  6. מבני עזר - גודלם ומקומם - מבנה העזר יכולול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שרותים מינימלים ולא יעלה על 5 מ"ר. ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי. קווי הבנין לבנין העזר יהיה עפ"י קווי הבנין המסומנים בתשריט או בקו בנין 0 עפ"י הסכמת השכן.

ב. בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:

1. עומק מכסימלי של הבריכה 2.20 מ'.
  2. התקנת מקפצות אסורה.
  3. הנחיות משרד הבריאות:
- א. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 1-12.
- ב. המים יכולרו או יהיה בהם כל חומר חיסוי מאושר אחר.
- ג. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רצירקולציה) כאשר פירוט טכני עפ"י פרק ז', סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
- ד. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינור המים של הבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות ההספקה.
- ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטהור והחיסוי של מי הבריכה.
- ו. פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
- ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבות להגיש תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.
- ח. יחולו "כללי מים (שימוש במים בבריכת שחיה) תש"כ - 1960", שנקבעו ע"י נציביות המים,

כדלהמן: "לא יספר אדם מים לבריכת שחייה,  
ולא יצורך מים בבריכת שחיה, אלא אם הותקן  
בו ע"י המחזיקה, מתקן טהור לשמוש חוזר  
במים, שאושר ע"י נציבות המים.

#### 20.5 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 2 מ"ר.
- 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. אנטנות טלוויזיה או לוין- 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 תוכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. מפלסי הבניה- 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 הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי

#### 20.6 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית 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. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. 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'.

20.7 פיתוח שטח

- כל עבודות הפיתוח יהיו עפ"י היתר בניה שיוצא ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- א. גדרות בגבול המגרש - גובה עליון לגדרות מכל סוג שהוא בצידה הגבוה לא יעלה על 1.80 מ' לצד השכן ובחזית המגרש 1.0-1.2 מ' כולל קיר תומך.
- ב. מתקני אשפה יהיו בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הבינוי.

היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-1/100 א'.

21. שטחי שרות,  
מרתפים  
וקומות מרתף:

- א. ביוב - בתכנית הבקשה להיתר בניה וסימון החיבור לביוב העירוני.
- ב. ניקוז - פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה
- ג. חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו-9.5 מ' למתח עליון ובמרחק של 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- ד. מערכות תקשורת וחשמל יהיו תת קרקעיים.

22. מערכות תשתית:

א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים על פי סעיף 69 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות הוצאות המדידה, תכנון תשתיות למיניהן וכיו"ב.

23. כללי:

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

**לוח זכויות והוראות בניה בתכנית הצ/4/1-42 הצ/1-100 א' מצב קיים בישוב: קריימה**

הערות	למבנה שרות		למבנה עיקרי		מס' יחיד למגרש	גובה בון	גובה מס' קומות	סה"כ זכויות		זכויות בניה		חוב מגרש מינמלי	שטח למגרש מינמלי	מס' מגרש	סימון בתשרי	יעד האזור
	צד	אחורי	צד	אחורי				תת קרקעי שרות	תת קרקעי עיקרי	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
	צד	חזית	צד	חזית												
1. מבנה עזר יהיה בתחום בון המגורים או יצמד אליו לפי שקול דעת העדה. 2. גדרות: גובה לגדרות בוית בחזית יהיה עד 1.20 מ'. בצד המגרש ומאחור עד 1.80 מ'.	0.0	0.0	8	5	1	8.50 מ' משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע של קרקע סבבית או סופית מה שפחות	2 קומות	מרתף עפ"י הצ/1-4/100 א' + 7.5 מ"ר ממ"ד	200 מ"ר	מרתף עפ"י הצ/1-4/100 א' + 7.5 מ"ר ממ"ד	200	18.0	500	26	כתום	מגורים א'

**לוח זכויות והוראות בניה בתכנית הצ/4/1-295 א' מצב מוצע בישוב: קריימה**

הערות	למבנה שרות		למבנה עיקרי		מס' יחיד למגרש	גובה בון	גובה מס' קומות	סה"כ זכויות		זכויות בניה		חוב מגרש מינמלי	שטח למגרש מינמלי	מס' מגרש	סימון בתשרי	יעד האזור
	צד	אחורי	צד	אחורי				תת קרקעי שרות	תת קרקעי עיקרי	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
	צד	חזית	צד	חזית												
1. מבנה עזר יהיה בתחום בון המגורים או יצמד אליו לפי שקול דעת העדה. 2. גדרות: גובה לגדרות בוית בחזית יהיה עד 1.20 מ'. בצד המגרש ומאחור עד 1.80 מ'.	0.0	0.0	8	5	1	8.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	2 קומות	מרתף עפ"י הצ/1-4/100 א' + 7.5 מ"ר ממ"ד	200 מ"ר	מרתף עפ"י הצ/1-4/100 א' + 7.5 מ"ר ממ"ד	200	18.0	500	26	כתום	מגורים א'

א.מ.א.

חתימות

\_\_\_\_\_ יוזם התוכנית :

\_\_\_\_\_ מגיש התוכנית :

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע :  
יעקב נץ, אורד  
מפרק  
חברת הור סנדליה בע"מ

\_\_\_\_\_ המתכנן :  
ז'אני מ