

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
27.06.2012  
נתקבל  
תיק מס'

ועדה מרחבית לתכנון ובנייה  
שרונים  
17-06-2012  
נתקבל  
מחלקת תכנון

**שם התכנית: ה צ / 4 - 1 / 128 (ג) - קדימה**  
תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים  
תכנית מפורטת / מתאר מסי (כ"ט / 1-4 / 128)  
למתן תוקף.  
יו"ר הועדה  
מנהלס הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
23/5/12  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
1.8.12  
תאריך  
יו"ר הועדה המחוזית

### חותמות ואישורים:

- תאריך: יולי 1998
- אוקטובר 2000
- יולי 2003
- ספטמבר 2004
- ינואר 2005
- מרץ 2005
- אפריל 2005
- מאי 2005
- פברואר 2007
- מאי 2007
- יולי 2007
- דצמבר 2009
- מרץ 2010
- ספטמבר 2011



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

1. **שם התכנית:**  
 תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.  
 תכנית שינוי למתאר הצ/4-1/128 ג שינוי לתכנית הצ/4-1/128 ולתכנית הצ/130
2. **מסמכי התכנית:**  
 א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
 ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקנ"מ 1:1000, 1:5000  
 חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
 ג. לוח איזון והקצאות מגרשים.
3. **גבולות התכנית:**  
 כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**  
 19,649 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**  
 גוש: 8034 חלקה: 76 ח"ח: 48, 51, 77
7. **המקום:**  
 קדימה, רחוב האירוס.
8. **היחם:**  
 מ.מ. קדימה-צורך
9. **בעלי הקרקע:**  
 פרטיים + מ.מ.י  
 וייסברוד דינה ת.ז. 266148 וייסברוד יוסף ת.ז. 02661486  
 נכסי שרון בע"מ חברה-42738  
 רגב חברה חקלאית בע"מ חברה-51011771  
 אייל (יפת) שושנה ת.ז. 0333075 הדר ציפורה ת.ז. 50640378  
 בשירי דליה ת.ז. 5353053 שפיגלר זאב ת.ז. 057467797  
 מכלוף אריה ת.ז. 25202474 יפת ישעיה ת.ז. 0333074  
 יפת משה ת.ז. 5141590 יפת ציון ת.ז. 0333077  
 יפת רפאל ת.ז. 0333078 צברי זוהר ת.ז. 057351728  
 קצנבלוגן חנה ת.ז. 0145347 לוינשטיין משה ת.ז. 145348  
 לוינשטיין ישראל ת.ז. 5030764 בוך חיים זאב ת.ז. 002345239  
 בוך הלל ת.ז. 52884327 בינשטוק רונית ת.ז. 54874557  
 בוך אורי ת.ז. 23630213

10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדר' עוחד דואק ( מ.ר. 6202 ) רח' הצורך 11, אזה"ת דרום נתניה.
11. **מטרות התכנית:** א. איחוד וחלוקה חדשה בתחום חלקה 76 וחלקים מחלקות 48, 77, 51 ללא הסכמת הבעלים.  
ב. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד, מ-23 יח"ד ל-37 יח"ד.  
ג. שינוי ייעוד ממגורים א' (ח"ח 48 ח' 76) למגורים א' מיוחד ולמגורים א' וצרוף השטח למגרשי המגורים.  
ד. שינוי ייעוד ממגורים א' וממגורים א' מיוחד, משטח לבנייני צבור ומדרכים משולבות למגורים א' מיוחד, לדרך משולבת לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח - שבילים.  
ה. הוראות והגבלות בניה.
12. **יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/4-1/128 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. **יחס לתכנית מפורטת בתוקף:** תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקף, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.
14. **רישום שטחים ציבוריים:** כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התו"ב, יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם לסעיף 26 ולפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב תשכ"ה-1965, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.
15. **הוראות בניה והגבלותיה:** בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. **חניית מכוניות:** א. מספר מקומות חניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך 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.  
ב. החניות תתוכננה במקביל חניה לצד חניה ולא בטור. יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. **היטל השבחה:**

18. שלבי ביצוע:

תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. דרך משולבת:

דרך מרוצפת לכל רוחבה, 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. הוראות בניה:

שימוש בקרקע:

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

רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים צמודי קרקע. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית.
- ב. שטח לדרכים - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- ג. שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א. שטח המגרש - יהיה כמצויין בתשריט.
  - ב. מס' יחידות דיור - בית דו משפחתי למגרש, בית בודד במגרש 2054.
  - ג. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
  - ד. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. ממפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. 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 במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
  - ו. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
  - ז. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
  - ח. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות

ובהתאם לתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

#### 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.
- בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- ב. חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו 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 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 וע"פ 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 ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

#### 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 250 : 1 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית 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 וכד'.
- לאחר אישור התכנית תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם. בתכנית יצויינו מערכות תת קרקעיות ומערכות

עילויות, 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 הבינוי והפתוח.

**פיתוח השטח:** כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח הנ"ל 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, ו: 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.

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 תכנית פיתוח כוללת למתחם.

ב. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ג. 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.

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

21. **שטחי שרות וקומות מרתף:**

**שטחי שירות:** 25 מ"ר ליח"ד אחת.

**סככה מקורה לחניה פרטית:** 15 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים, ליח"ד אחת.

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 ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.

ג. **ניקוז** - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון

22. **מערכות תשתית:**

הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.  
מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול  
למי התהום. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים  
הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית  
הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות  
הניקוז - השרון.

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 קרקעיים.  
(ראה סעיף 22.4 (ה))

ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

23. כללי :

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על  
הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון  
התשתיות למיניהם וכד'.
- ב. תשריט חלוקה למגרשים בהתאם להוראות התכנית יוגש  
לועדה המקומית לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור  
התכנית. לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לתשריט  
החלוקה המאושר.
- ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע  
חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת  
ביצוע החלוקה)
- ד. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה  
על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק  
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בגין תכנית זו ובהתאם  
להוראות כל דין.

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/1-4/128 ג' מצב מוצע בישוב: קדימה

סח"כ זכויות	זכויות בניה במגרש				תכנית ברוטו למבנה העיקרי	מגרשים מספר	סימון בתשריט	יעוד האזור
	תת קרקעי		על קרקעי					
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
40 מ"ר ליחידה ועוד מרתף לפי הצ/1-4/100 א	40 מ"ר ליח"ד	40 מ"ר ליח"ד ועוד מרתף לפי הצ/1-4/100 א	40 מ"ר ליח"ד ועוד מרתף לפי הצ/1-4/100 א	380 מ"ר ל-2 יח"ד	240 מ"ר כולל שטחי שרות ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי	2038-2047	כתום מותחם בקו אדום	מגורים א' מיוחד
	400 מ"ר ל-2 יח"ד			400 מ"ר ל-2 יח"ד	280 מ"ר כולל שטחי שרות ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי	2048-2053 2055 2099, 2100		
	200 מ"ר ליח"ד אחת			200 מ"ר ליח"ד אחת	140 מ"ר כולל שטחי שרות ליח"ד אחת	2054	כתום	מגורים א'
	120 מ"ר מרתף	700 מ"ר	300 מ"ר	1200 מ"ר	700 מ"ר	2057	חום	שטח למבני ציבור
220 מ"ר כולל מרתף	150 מ"ר	70 מ"ר	250 מ"ר	150 מ"ר	2039	חום		

הערה: קווי הבנין יהיו עפ"י המצב הקיים ראה לוח זכויות בעמ' 9



לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/1-4/128 ג' מצב קיים לפי תכנית הצ/1-4/128 והצ/1-4/100 א' בישוב: קדימה

יעד האזור	סימון בתשריט	מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי	רוחב מגרש	הכסית ברוטי	זכויות בניה				סה"כ זכויות		קווי בנין	יעד האזור
						על קרקעי	תת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם בצבע אדום	2	900 מ"ר או כמסומן בתשריט	20 מ' או כמסומן בתשריט	280 מ"ר כולל מבני עזר ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי	עיקרי 240 מ"ר ליה"ד כולל מבני עזר	40 מ"ר ליה"ד	---	עפ"י תכנית הצ/1-4/100 א	עיקרי 400 מ"ר (480 מ"ר אם לא בונים שטחי שרות)	80 מ"ר שרות הצ/1-4/100 א	קדמי 3 מ' למבנה עזר לפי שיקול דעת הועדה	מגורים א' מאחורי
מגורים א'	כתום	1	500 מ"ר או כמסומן בתשריט	20 מ' או כמסומן בתשריט	140 מ"ר	עיקרי 240 מ"ר כולל מבני עזר	40 מ"ר	---	עפ"י תכנית הצ/1-4/100 א	50%	מרתף עפ"י תכנית הצ/1-4/100 א	עפ"י תכנית בנין	מגורים א'
שטח למבני ציבור	חום מותחם חום כהה		כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	25%	50%			עפ"י תכנית הצ/1-4/100 א				שטח למבני ציבור