

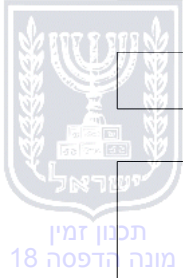
הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0544809

הצ/מק/4-1/139/ט - חזית מסחרית בחלקה 222 בגוש 8037 בקדימה

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שרונים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית שרונים יוזמת התכנית שבנדון במטרה לקבוע חזית מסחרית (אשר בוטלה במסגרת תכנית קודמת הצ/4-139/1) כלפי רח' בן צבי בחלקה הכלולה בתכנית. פרט לתוספת זו כל השימושים והוראות התכניות המאושרות החלות על השטח ישארו בתקפן.

התכנית מוגשת כתכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ הסעיפים שלהלן:

ס' 62.א.16.א.(1).הגדלת שטח הכולל המותר לבניה בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאושרה בועדה המחוזית למגורים בבניה רוויה (4 יח' ו-2 קומות לפחות) בשיעור של עד 20% או עד 500 מ"ר לפי הקטן.
תכנית זו מוסיפה 10% שהם 93.5 מ"ר.

סעיף 62.א.11.א. מאפשר תוספת שימושים במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2500 מ"ר בין היתר למטרת מסחר בחזית בניין המיועד למגורים והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ושהוא נמצא ברשות עירונית שמספר תושביה עולה על 5000 לפי למ"ס.
אוכלוסיית קדימה צורך -22,683 תושבים.
גודל המגרש 935.44 מ"ר.
25% מהבינוי המותר במגרש (מאושר) 175 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הצ/מק/4-139/1 ט - חזית מסחרית בחלקה 222 בגוש
 8037 בקדימה

מספר התכנית 457-0544809

1.2 שטח התכנית 0.935 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	191934
קואורדינאטה Y	687562

1.5.2 תיאור מקום

חלקה מדרום לצומת הרחובות אלקלעי ובן צבי בקדימה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות: צורך קדימה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורך קדימה	הרב אלקלעי	2	
צורך קדימה	שד בן צבי	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8037	מוסדר	חלק	222	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1975			2092	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/130. הוראות תכנית הצ/130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/130
29/08/1999		5442	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/ 100/א. הוראות תכנית הצ/ 1/4/100/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/100/א
12/11/2001		370	5030		החלפה	הצ/1/4/139
23/03/1995		2617	4292	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/ 14. הוראות תכנית הצ/1/4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/14
30/03/1989		2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/ 200. הוראות תכנית הצ/4/ 1/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/200



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 16 30/09/2021	אריאל פרוינד	30/09/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה שרונים	נתניה	הצורן	4 ג	09-8636012		edna@sharonim.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה שרונים	נתניה	הצורן	4 ג	09-8636012		edna@sharonim.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גיטה ברקן			צורן קדימה	הרב אלקלעי	2	09-8990223		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מודד מוסמך	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazarby@netv ision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת חזית מסחרית בחלקה המאושרת למגורים ב'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאושרה בועדה המחוזית למגורים בבניה רוויה (4 יח' ו-2 קומות לפחות) בשיעור של עד 20% או עד 500 מ"ר לפי הקטן, ע"פ סעיף 62.א.א.

16.א. (1) לחוק התכנון והבניה.

תכנית זו מוסיפה 10% שהם 93.5 מ"ר.

ב. תוספת שימושים במגרש המיועד בתכנית למגורים ושטחו אינו עולה על 2500 מ"ר בין היתר למטרת מסחר בחזית בניין המיועד למגורים והכל בלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ושהוא נמצא ברשות עירונית שמספר תושביה עולה על 5000 לפי למ"ס, ע"פ סעיף 62.א.א. 11. לחוק התכנון והבניה.

אוכלוסיית קדימה צורך -22,683 תושבים.

גודל המגרש 935.44 מ"ר.

25% מהבינוי המותר במגרש (מאושר) 175 מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

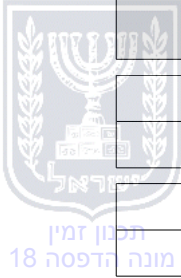
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	935.45	מגורים ב'
100	935.45	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	935.44	מגורים ב'
100	935.44	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שתי הקומות העליונות ישמשו למגורים בהן ניתן יהיה לבנות יח"ד אחת לכל 150 מ"ר של שטח מגרש על קומת עמודים מפולשת אשר תשמש לחניה מקורה וכן לשטחי שירות משותפים כגון מבואה, חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, חדר גז, חדר חשמל, מחסן לכלי גינה, והכל כשטחי שרות משותפים לכל הבנין, ועד שטח של 5% משטח המגרש.</p> <p>בקומת הקרקע עד 10% לשימושים מסחריים (חנויות ומשרדים בכפוף לתכנית הצ/130) ועוד 5% לשטחי שירות משותפים כמפורט לעיל.</p> <p>יתרת השטח תשמש לחניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.2 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.</p> <p>בגג משופע יהיה מס' מפתחים מירבי 3 ליח"ד, חומר הגג: רעפים.</p> <p>2. חומר קירות החוץ- חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הוועדה המקומית ויצוייננו בבקשות להיתר.</p> <p>3. מערכת סולרית- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הוועדה.</p> <p>4. אנטנות טלוויזיה- בסמכות הוועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.</p> <p>5. חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו ע"פ הוראות הוועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.</p> <p>7. תליית כביסה- יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>8. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>9. חניה- מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ: 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.</p> <p>3. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.</p> <p>4. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו- 2 מ' מחוצה לו כולל: סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>5. ע"פ דרישת מהנדס הוועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הוועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>1. 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 הוועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. במגרש פינתי- גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מהצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.</p> <p>לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח הציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.</p> <p>2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו ע"פ דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>3. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו ע"פ תכנית הצ/מק/4-100/1-א ולא יותר מ-30% תכסית.</p> <p>1. תותר הקמת קומת מרתף אחת.</p> <p>2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.</p> <p>3. קוי הביון הקובעים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.</p> <p>ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו בנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין</p>



4.1

מגורים ב'

- ביותר מ-1 (אחד) מטר.
- ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
- א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
- ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
- ג. ינתן פיתרון לניקוז המגרש.
5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.
6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.
- באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
8. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
9. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.
10. תנאי מוקדם להקמת קומות מרתף, יהיה מילוי תקני החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
11. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להעביר תשתיות ציבוריות בתחומי המרתפים ולנקוט בכל האמצעים והפעולות שיידרשו לכך.
12. לא תותר בניית מרתפים בקו בנין אפס אם יהיה בכך כדי לפגוע באפשרויות להעברת תשתיות ו/או צנרת תת קרקעית ומתקנים נחוצים בתחום המגרש.
- במקרה כזה, תקבע הועדה המקומית את קווי הבנין למרתף בהתחשב בצורך האמור.
13. בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף.
- הועדה תהיה מוסמכת לדרוש כתנאי להיתר, כי הנספח לחישובים ליציבות הבנין, יכלול תכנית ביצוע החפירות אשר תבטיח את יציבות החפירה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבנין המבוקש, וכן פרוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע והקמת המרתפים ולאחר הקמתם.
14. בבקשה להיתר לבנין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז במגרש כולו ואת המפרט לאיטום הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.1	מגורים ב'
ה	<p>תשתיות</p> <p>1. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותר תונה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר הפעלת ביצוע מתקן טיהור השפכים האזורי והשלמת קווי ההולכה אליו, באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.</p> <p>א. בתכנון המפורט יושם דגש על שימור, חילחול והחדרת מי נגר עילי, להעשרת מי התהום ומניעת הצפות.</p> <p>ב. בתכנון המפורט תשמר הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ג. בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע טבעית פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך חילחול מי הגשם.</p> <p>ד. הפניית מרזבי הגגות אל השטחים המגוננים בחצר.</p> <p>ה. יתוכננו שטחים מגוננים ופתוחים באופן המאפשר קליטת והשהיית מי נגר עילי לזמנים קצרים תוך הפניית מי נגר עילי אליהם.</p> <p>ו. תכנון משטחי חניה ומדרכות מחומרים חדירים בשילוב עם גינון מונמך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי				שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.5	6	30	30	(2) 47	(1) 795	935	1	מגורים ב'
5	5	4	4	1	(3) 3									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למי"ר, הערה: 2*30% ק' 1*15% ק' גג (75% ע"פ תכנית הצ/מק/4-139/1) - ניתן יהיה לבנות חדרים בקומת הגג וסה"כ עד 15% משטח המגרש ובתנאי שייבנו בנסיגה של 3 מ' מהיקף הגג. החדרים יהיו חלק מהדירות בקומה ב' + 10% לשימושים מסחריים בקומת הקרקע. סה"כ 85%.
- (2) הערך מתייחס למי"ר, הערה: 5% ע"פ תכנית הצ/מק/4-139/1.
- (3) שתי קומות מגורים על קומה מסחרית.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במסגרת התרי הבניה, תאושר תכנית בינוי למגרש, כפי שתקבע הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה וחישובם יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'</p> <p>ג. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ט. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע</p>

<p>6.3 חשמל</p> <p>לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. מתן היתר בניה יהיה כרוך בחוות דעת פקיד היערות לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים לכריתה.</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דיברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמידע אודות מופע העץ נדירותו, חשיבותו הנופית, היסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	<p>6.6</p>

<p>פסולת בניין</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	<p>6.6</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. ביוב בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p> <p>ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה ו/או אמצעים טכנולוגיים להבטחת החדרת מי נגר עילי לקרקע בכמות השווה להחדרה של 20% משטח המגרש מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדו'. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ה. תשתיות קיימות של מים וביוב לרבות ציבוריות, במידה וקיימות בתחום המגרשים יישארו, כמו כן יותר להעביר תשתיות חדשות גם לצורך חיבור המגרשים עצמם.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה - אישור תאגיד המים ו/או המועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	<p>6.7</p>
<p>מרתפים</p> <p>על פי תכנית הצ/4/1/100/א ולא יותר מ-30%.</p> <p>א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע קו היקף הקומה שמעליו.</p> <p>ב. לא תורשה חריגה מקו היקף כני"ל או בליטות כלשהן.</p> <p>ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל מגרש או בעיות ניקוז.</p> <p>ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל ייכלל השטח במניין אחוזי הבניה העיקריים.</p> <p>ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית או הסופית מה שפחות.</p>	<p>6.8</p>

6.8	מרתפים
	<p>ו. החלונות במרתף יהיו בגובה 80 ס"מ.</p> <p>ז. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך הדירה.</p> <p>ח. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>ט. חלל המרתף יימצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי	
--------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18