



4-12525

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

ועדה הנקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
הצ'ורן 6, אזוריית כולג טל. 3636000

30-10-2001

ג. ה. ק. ב. ל.

ועדת קהל-נטלי חתימה
תאריך

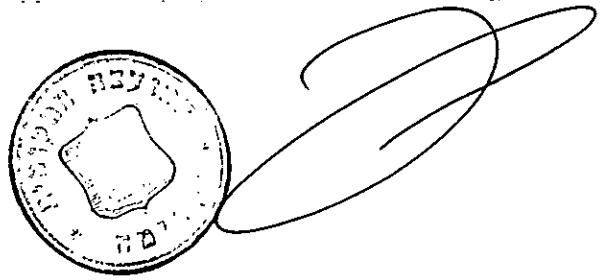
אין לנו התנדדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הממשל והמחוז.
חתימתו הנכונה של התכנון לתכנון ולתכנון כל זכות ליחום
התכנית או למחזוריית תכנון או לתכנון או לתכנון או לתכנון
ועדת עיריית נתניה
המחוזיית
לנתניה
ביום
מי
אזורית
ניתנת אך ורק במקרה
תאריך

שם התכנית: ה.צ. / מ.ק. / 4-1 / 135 (א) - קדימה

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' ה.צ.מ.ק. / 4-1 / 135 א
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבוע מס' 5101 ביום 21/5/01
יו"ר הועדה

תאריך 11/2000

חותמות ואישורים:



מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז - נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/מק/ 135/1-4(א) שינוי לתכנית הצ/ 135/1-4 ולתכנית הצ/ 130 תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקני"מ 1:250, 1:5000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. נספח בינוי (מנחה) כללל בתשריט.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1145 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש 7815 חלקה 220 חלקי חלקות 221, 226
7. המקום: קדימה
8. היוזם ומגיש התכנית: המועצה המקומית קדימה והחוכרים
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרות התכנית:
 1. איחוד וחלוקה בין מגרשים 2618, 2619, (חל' 220 וח"ח 326), בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
 2. הסדרת הגבול ע"י חילופי שטח בין חלקות 220 ל: 221 עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
 3. שינוי בהוראות בדבר שטח מגרש מינימלי: שטח למגרש מס' 2619 יהיה 613 מ"ר - הקטנה משטח מגרש מינימלי, - להקמת בית דו-משפחתי עפ"י סעיף מס' 62א(א)(7) לחוק.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/ 135/1-4 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 בתקפן, מלבד השינויים המצויינים במטרות תכנית זו.

14. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון תכנית הצ/4-135/1 ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

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. 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. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

18. זמן ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. הוראות בניה: שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

רשימת תכליות:
איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.

תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית הצ/4-135/1, בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
 - (ב) מסי יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי.
 - (ג) מסי 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 (± 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 (± 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 אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- 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 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) 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 בקני"מ 1 : 250 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 הועקה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו 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' מהמזרחה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז 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 אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

20. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו נקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ/4-100/1(א).

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.

- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה).
 באם הגובה עולה על הני"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
 ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר
 גובה הבנין בקוטג' לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע
 ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
 ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ. (נטו)
 ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר
 מדרגות נפרד.
 ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
 י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע
 המקיפה אותו.

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

ג) ניקוז - פיתוח השטח ייכלל את ניקוז האתר עם מערכת
 הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון
 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 לאחזוקתם. 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.
 ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

22. 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 בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- (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 הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לוח אזורים לתכנית בנין ערים תכנית מפורטת הצ/4-135/1 שינוי למתאר מס' הצ/130 בישוב: קדימה

מצב קיים

הערות	קווי בנין			מספר יחידות מגורים למגרש	גובה מכסימום של בנין	שטח שרות		שטח עיקריים		רוחב חזית מגרש מינימלי	שטח מגרש מינימלי	סימון בצבע	יעוד האזור
	חזית	צד	אחורי			שטח מרתף ליחיד אחת	כולל סככת חניה פרטית	שטח בניה לקומה (תכנית)	שטח בניה				
1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה כמסומן בתשריט. 2. המחסן יהיה בפרימטר בנין מגורים. 3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס ועדה המקומית גובה מכסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.8 מ'. למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל.	5 או 7 כמסומן בתשריט בדרך המשולבת.	3 או 0 ליחיד קיימת	6 או 3 כמסומן בתשריט 3 בבנין קיים	1 או 2 כמסומן בתשריט * ראה נספח בינוי עקרוני מצורף לתקנון.	2 קומות (קוטג') או 8.5 מ' משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.	ע"פ המפורט בתקנון	30 מ"ר ליחיד	100 מ"ר ליחיד	180 מ"ר ליחיד	כמסומן בתשריט	400 מ"ר ליחיד קיימת. 700 מ"ר לדו-משפחתי או כמסומן בתשריט	כתום מותחם אדום	מגורים אי מיוחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שדונים"
 תאריך: 4. אוקטובר 2001. טל. 05236000
 30-10-2001
 ג' ז' ק' ב' ל'
 תבלת קהל-נטלי חתימה
 תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שדונים"
 תאריך:

לוח אזורים לתכנית הצ/מק/4-135/1 (א) - קדימה

מצב מוצע

קווי בנין			מספר יחידות מגורים למגרש	גובה מכסימום של בנין	שטח שרות		שטח עיקריים		רוחב חזית מגרש	שטח מגרש	סימון בצבע	יעוד האזור
אחורי	צד	חזית			תת-קרקעי	על-קרקעי	שטח בניה לקומה (תכנית)	שטח בניה				
כמסומן בתשריט הבינוי. 5.0 מ' ליחיד קיימת.	3.0 מ' או 0 ליחיד קיימת	כמסומן בתשריט הבינוי.	1 או 2 כמסומן בתשריט הבינוי.	2 קומות או 8.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.	ע"פ המפורט בתכנית הצ/4-100/1 (א)	30 מ"ר ליחיד כולל מבנה לחניה	180 מ"ר ליחיד	95 מ"ר ליחיד	כמסומן בתשריט התכנית	כמצויין בתשריט התכנית	כתום מותחם אדום	מגורים א' מיוחד