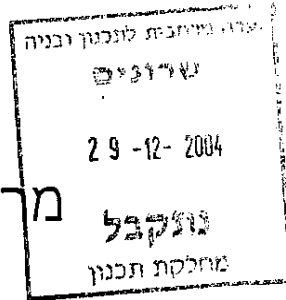


מחוז המרכז

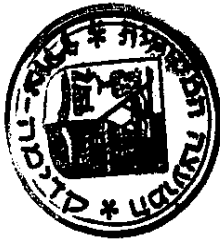
מרחב תכנון מקומי "שרונים"



שם התכנית: הצ/מק/4-1/278

תאריך: 8.12.2004

חותמת ואישורים:



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

בעל קרקע/זים - יובל ברק:

מתכנן- אדר' גלי בר עבאדי:

[Handwritten signature]

מועצה מקומית קדימה:

[Handwritten signature]

ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים:

ועדה מרחבית - שרונים
 אישור תכנית מס' הצ/מק/ 248/ג-6
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 124 ביום 25/12/04
[Handwritten signature]
 הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז - נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תוכנית הצ/מק/ 278 /4-1
תכנית שינוי למתאר הצ/130
שינוי לתכנית הצ/104 /4-1, הצ/104 /4-1
ולתכנית הצ/130 ג.
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.
בסמכות ועדה מקומית.
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ' זו הערוך בקנ"מ 1:250,
1:5000, 1:10,000.
ג. נספח בינוי מנחה בלבד.
ד. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
1674 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 8037 ח"ח: 82 מגרשים: 2354, 2355, 2532
7. **המקום:**
קדימה
8. **היחם:**
יובל ברק חנקין 49 קדימה טל: 992408-053
9. **בעלי הקרקע:**
יובל ברק
10. **מחבר ומתכנן התכנית:**
אדריכלית גלי בר עבאדי (מ.ר. 00112695)
ת.ד. 107, אביאל, מיקוד 37835
11. **מטרות התכנית:**
 - א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי בשטח של יעוד הקרקע בסמכות ועדה מקומית. לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
 - ב. קביעת קווי בנין לפי המסומן בתכנית.
לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
 - ג. קביעת הוראות בניה, לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
 - ד. שינוי בהוראות בדבר גדל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, בהתאם לתשריט. לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק.
 - ה. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
 - ו. תוספת 6% לשטחי הבניה לתכנית שהופקדה לפני 1989, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות
בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130
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:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל
והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב)
לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית
עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם
מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כנזכר לעיל,
יפקעו על פי חוק התכנון והבניה ויירשמו על שם
הרשות המקומית.

14. הפקעה ורישום
לצרכי רישום:

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.
באזורי בניה צמודת קרקע 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. מיקום החניות יהיה בהתאם
לחזות דעת יועץ תנועה.

16. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:

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

18. הריסת מבנים:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. זמן ביצוע:

20.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם
לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

20. הוראות בניה:

20.2 רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע.
- ב. שטח לדרכים וחניות – ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

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.
 - מס' יחידות דיור – בית חד או דו משפחתי.
 - 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-8.5 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).
 - ד. מפלס הכניסה לבנין (± 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.
 - הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסכת הבעלים.
 - ה. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/4-1/100א.
 - ו. שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
 - ז. 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 1.2 מ'.
 - ח. מספר יחידות בח"ח 82: שלוש, עפ"י המסומן בתשריט.
 - ט. קווי בנין לפי המצוין בתשריט.

20.4 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 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 או לויין – 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. 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 חדלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.

ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

20.5 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 וכד'.

20.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל

המתחם:

בתכנית יצויינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות, אשפה ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

20.7 פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית בשטח הציבורי הפתוח – תותר חניה מגוננת ומשולבת בנטיעות.

גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 2.1 מ' לצד השכן, ו-1.4 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם מהנדס תנועה. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

20.8 שטחי שרות, מרתפים וקומות מרתף:

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

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.
- 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.
- ג. ניקוז - פיתוח השטח ייכלול 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 תהום. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן 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.

22. זכות מעבר:

- זכות מעבר הינה חלק משטח המגרשים, כמסומן בתשריט בכתום ומשבצות אדומות. תרשם זכות מעבר/זיכת הנאה הדדית בנסח רישום מקרקעין לטובת יחידות הדיור בהתאם למופיע בתשריט התוכנית. באזור המסומן כזיקת הנאה/ זכות מעבר, לא תותר כל בניה לשני המגרשים העורפיים, תותר זכות מעבר לצמיתות (עם רישום בטאבו) וליחידה הקדמית 2354 תותר זכות גישה לחניה בלבד.

23. כללי:

- א. 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.
- ב. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה)
- ג. 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'.
- ד. היום מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית 278/4-1 האצ / בישוב: קדימה

מצב מוצע

קווי בניין	למבנה שרת		למבנה עיקרי		מס' יח"ד	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		זכויות בניה			תכנית ברוטו כולל שטחי שרותי ב- % או במ"ר	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש מיימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האיזור
	צד אחורי	חזית	צד אחורי	חזית					שרות	עיקרי	תת קרקעי	שרות	על קרקעי					
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	3	8.5 מ' משאג רעפים עד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית שפחות	2 קומות (קומת)	בקוונטור המבנה עפ"י האצ / 100 / 4	40 מ"ר + ל"ח' מרתף עפ"י תוכנית האצ / 100 / 1	480 מ"ר + 6% = 580 מ"ר סה"כ 180 במגרש 200 מ"ר במגרש 2355	עפ"י האצ / 1-4 / 100	40 מ"ר ל"ח'	במגרש 2354 מ"ר 180 מ"ר ל"ח' במגרש 2532 מ"ר 200 מ"ר ל"ח' במגרש 2354 קווי הבנין המעמיקים	עד 200 מ"ר לקומה במגרש 2355 ועד 180 מ"ר ל"ח' במגרש 2354	כמסומן בתכנית	כמסומן בתכנית	כתום	מגורים א

הערות: