

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.08.2005
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס 2/18/1/4/3
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 18.7.05
יו"ר הועדה המחוזית

שם התכנית: הצ/4-1-18/ב' - קדימה

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 18.7.05
תאריך 16.10.05
מתכננת המחוז

- תאריך: 10/8/03
- 19/1/04
- 31/8/04
- 21/6/05

חותמת ואישורים:

א.א.א.א.א.
26035626
א.א.א.א.א.



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 2/18/1-4/3
למתן תוקף.
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר הצ/4-1/18 ב'
שינוי לתכנית הצ/4-1/18 א' ולתכנית הצ/130
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ' זו הערוך בקנ"מ 1:500,
1:5000, 1:10,000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות
בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
2,207 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 8037 ח"ח: 104, 103, 20, 19, 18
7. **המקום:**
קדימה
8. **היחם:**
מועצה מקומית קדימה
9. **בעלי הקרקע:**
בעלי מגרש מס' 2158 - יום טוב מנשה ת.ז. 26035626.
בעלים נוספים בחלקה: מגרש 2130 - אזולי מרים ת.ז. 6871546.
בעלים רשומים לשטח הציבורי:
סימון רון אברהם ת.ז. 979673 סימון תמרה ת.ז. 342536
קופלמן יוסף ת.ז. 8-0449557 קופלמן יוכבד ת.ז. 5-04495592
ביבי דוד ת.ז. 5140251 ביבי רותי ת.ז. 5600888
מניגר הרברט ת.ז. 014847974 מניגר שרונה ת.ז. 056547565
שמואלי אהרון ת.ז. 895561 שמואלי סוניה ת.ז. 1035527
אבו (מנחם) אברהם ת.ז. 5825949 אבו אופירה ת.ז. 024464000
חיזקיה עמליה ת.ז. 055727796 חיזקיהו יצחק ת.ז. 5115371
כהן חביב ת.ז. 041563503 כהן אולין ת.ז. 715386
אלראי אורה ת.ז. 333647 ציקו אורה ת.ז. 333647

10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המרחבית "שרונים" אדריכל עוהד דואק (מ.ר. 6202). רח' הצורן 1ג', אזה"ת פולג נתניה.
11. **מטרות התכנית:** א. שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת לשטח בנייני ציבור.
ב. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד.
ג. הוספת יח"ד במגרש 2158 והגדלת שטחי הבניה העיקרי המותרים מ - 240 מ"ר ל - 560 מ"ר.
ד. קביעת בינוי מנחה הוראות ותנאים לבניה ולפיתוח.
12. **יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 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 הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.
14. **הפקעה ורישום לצרכי רישום:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כמזכר לעיל, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.
15. **הוראות התכנית:** בתחום מגרשים 2145, 2158 החלוקה הינה עקרונית בלבד. בסמכות הועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה. בהתאם למוצע בתכנית זו.
16. **הוראות בניה והגבלותיה:** בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
17. **חניית מכוניות:** מספר מקומות חניה 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.
18. **היטל השבחה:** יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.

19. הריסת מבנים:

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

20. זמן ביצוע:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

21. הוראות בניה:

21.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 22.2 להלן:

21.2 רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע, סה"כ 3 יח"ד במגרש.
- ב. שטח ציבורי פתוח – ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מיתקנים הנדסיים ושנאים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- ג. דרך משולבת – דרך מרוצפת לכל החבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך על ידי הועדה מקומית.
- ד. שטח לבנייני ציבור – ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

21.3 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 דויר – 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-9.0 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.
 - ה. הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסככת הבעלים.
 - ה. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף (ד) לעיל. הוראות בנית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/1-5/100 א.

- 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'.

21.4 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. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית וצויינו בבקשות להיתר.
- ג. מערכת סולרית – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- ד. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- ה. אנטנות טלוויזיה או לוין – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ו. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאשרנה ע"י הועדה המקומית.
- ז. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- ח. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ט. מיכלי גז חלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- י. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

21.5 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'.
- ו. מתן היתרי בניה יותנה באישור תשריט חלוקה למגרשים בהתאמה לייעודים בתכנית.

21.7 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 לניקוח 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 אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

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

שטחי שירות: (על קרקעיים).

סככה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר.

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

23. 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 ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- מירב הנגר העילי ישאר 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.

24. כללי:

- א. 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'.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה מקומית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר. בסמכות הוועדה המקומית לאשר חלוקה נוספת למגרשים באזור מגורים א' מיוחד בשטח מינימלי 400 מ"ר.
- ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המחדד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. הינם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

100א' בישוב: קדימה

בנין		קווי		מספר		גובה		שטח קומת		סה"כ זכויות		בנייה		זכויות		תכנית ברטו	
למבנה שרות		עיקרי		למג'ד		(מ')		מר'ף		זכויות		מת קרקעי		על קרקעי		כלל שטחי שרות, ב- % אז במ"ר	
אחורי	צד	אחורי	צד	אחורי	צד	גובה בנין מספר קומות	מ"ר	מ"ר	מ"ר	עיקרי ושרות	מ"ר	שרות	עיקרי	עיקרי ושרות	מ"ר	מ"ר	מ"ר ליחיד אחת
אחורי	צד	אחורי	צד	אחורי	צד	2 קומות	8.5 מ'	לפי הא/4/1-100א'	240 מ"ר	לפי הא/4/1-100א'	240 מ"ר	שרות	עיקרי	עיקרי ושרות	240 מ"ר	180 מ"ר ליחיד אחת	
במסגרת המבנה העיקרי		לסככת חניה 2 מ'		15 מ' או כמסומן בתשריט		5 מ' או כמסומן בתשריט		1 יחיד									

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/1-4/218 בישוב: קדימה

מספר יח"ד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות ליח"ד		זכויות בניה במ"ר ליח"ד			תכנית ברטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר ליח"ד	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעד האזור	
				שרות	עיקרי	תת קרקעי	תת עיקרי	קרקעי						על עיקרי
4.5	9.0	2		30	240	לפי תכנית הצ/1-4/100	30	30	240	140	15	400	כתום מותחם כתום כרה.	מגורים א' מיוחד
בבנינים עפ"י הקיים				30	160		30	160	90	90				
מספר יח"ד למגורש														

תעריף:

- גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.4 מ', ובמגרש פינתי בהתייעצות עם יועץ תנועה, בצדדי המגרש ומאחור עד 2.1 מ'.
 * מס' יח"ד: במגרש 2158-3 יח"ד בית חד משפחתי אחד, ובית דו משפחתי אחד.

קדימה

קווי בנין		קווי בנין		מספר יח"ד למגורש		גובה בנין (מ')		גובה בנין מספר קומות		שטח קומת מרתף		סה"כ זכויות ליח"ד		זכויות בנייה במ"ר ליח"ד		מסלול שטחי שרות, ב- % או במ"ר ליח"ד	
למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי
0.0	0.0	4.5	3	3	2	30	30	30	30	30	30	160	240	30	30	160	240
אחורי	צד	חזית	צד	חזית	חזית	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי
						4 מ' או 4 במסומן בתשריט	4.5 מ' בבנינים חקיימים עפ"י חקיים	מספר יח"ד למגורש	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות ליח"ד	סה"כ זכויות ליח"ד	סה"כ זכויות ליח"ד	סה"כ זכויות ליח"ד	סה"כ זכויות ליח"ד	סה"כ זכויות ליח"ד	סה"כ זכויות ליח"ד

הערות:
 - גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.4 מ', ובמגרש פינתי בהתייעצות עם יועץ תמעה, בצדדי המגרש ומאחור עד 2.1 מ'.
 * מס' יח"ד: במגרש 2158-3 יח"ד בית חד משפחתי אחד, ובית דו משפחתי אחד.