

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.12.2006
נתקבל
תיק מס':

שם התכנית: הצ/מק/4-1/123/א' - קדימה
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
בסמכות ועדה מקומית.

הועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנונית
.....
תאריך
מהנדס הועדה

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מסי הצ/מק/4-1/123/א'
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 806 ביום 18/6/06
ק"מ הועדה

חותמת ואישורים:

- תאריך: 24/5/04
- 30/6/04
- 18/10/04
- 9/2/05
- 21/4/05
- 5/6/05
- 15/2/06
- 5/9/06



מהלכת הגביה
נתקבל

יזמה על ידי 52129917
53473633 יזמה אלג'יני
53473633
57350670

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/מק/1-4/123 א'
שינוי לתכנית הצ/130 ולתכנית הצ/1-4/123
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
בסמכות ועדה מקומית.
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 העיניים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
11,386 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 8034 ח"ח: 49
7. **המקום:**
קדימה
8. **היחם:**
מועצה מקומית קדימה
9. **בעלי הקרקע:**
גולבהרי אברהם ת.ז. 041998980
גולבהרי משה ת.ז. 057350670
גולבהרי דוד ת.ז. 052189917
גולבהרי יעקב ת.ז. 053473633
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המרחבית "שרונים"
אדריכל עוחד דואק (מ.ר. 6202).
רח' הצורך 1ג', אזה"ת פולג נתניה.
11. **מטרות התכנית:** 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2. הגדלת מס' יח"ד מ-19 יח"ד ל-27 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בתחום התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.

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:**
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יזפקעו על פי חוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.

15. **הוראות בניה והגבלותיה:**
בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. **חניית מכוניות:**
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.

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

18. **זמן ביצוע:**
תוך 3 שנים מיזם אישורה של התכנית כחוק.

19. **הוראות בניה:**
19.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 20.2 להלן:

19.2 רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים א' איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע.
- 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 – תשמש לחניות רכב ממותנת וחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, ומעבר קוי תשתית כגון (תקשורת, חשמל, כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. דרך מרוצפת לכל רוחבה, 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.

19.3 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-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.
- 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/1-4/100 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'.

19.4 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 וצויינו 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 ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

19.5 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'.

- 19.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו 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.

19.7 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 לניקוז 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 יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

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

שטחי שירות: (על קרקעיים).

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

ממ"ד: 7.5 מ"ר, שטח עודף יוכלל במנין השטחים העיקריים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר.

וסה"כ שטחי שרות: 40 מ"ר ליח"ד אחת.

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. 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.

22. 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 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 המחדד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. הבעלים מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיזיות שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.12.2006
בשוב: קדימה
כתובת: **כ.ת.ק.ב.ל**
תיק מס':

ת: בניה לתכנית הצ/מק/1-4/123 א'
צ/1-4/123, הצ/מק/100 א', הצ/מק/1-4/130 ג

למבנה שרות		קווי בנין					מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	סה"כ זמניות במ"ר ליח"ד	תת קרקעי		על קרקעי		תכנית ברטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	חוב מגרש (מ') מיני	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	יון שריט
צד	חזית	חזית	אחורי	צד	חזית	שרות					עיקרי	שרות	עיקרי					
6	3	5	6	3	5	1	9.0 מ'	2 קומות	עד 50 ועוד * מרתף עפ"י הצ/1-4/100 א	240 *	שרות	עיקרי	עד 50 מ"ר	240 *	150 מ"ר	כמסומן בתשריט	500 מ"ר	

* כולל מבני עזר
** לסכנת חנייה 0.0

משך הפנים
 מחוז מרכז
 12.12.2006
בשוב: קדימה
כ ת ק ב ל
 תיק מס':

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/מק/1-4/123 א'
 מצב קיים עפ"י הצ/1-4/123, הצ/מק/100 א', הצ/מק/1-4/130 ג

מספר יח"ד למגרש		גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	סה"כ זכויות במ"ר ליח"ד	זכויות בניה ליח"ד			תח קרקעי	על קרקעי	יעד האזור
מספר	יח"ד	מ' (מ')	בנין מספר קומות	סה"כ זכויות במ"ר ליח"ד	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	סימון בתשריט	
5	1	9.0 מ'	2 קומות	240 *	עד 50 ועוד * מרתף עפ"י הצ/1-4/100 א	240 *	עד 50 מ"ר	240 *	כתום	
									כתום	
									מגורים א'	

* כולל מבני עזר
 ** לסככת חניה עזר 0.0

* כולל מבני עזר

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/מק/1-4 / 123 א'
מצב מוצע בישוב: קדימה

מספר יח' למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	זכויות סה"כ		בניה		זכויות		תכנית ברטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
				שרות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי	על קרקעי	עיקרי					
2 יח"ד למגרש נ 600 מ"ר יח"ד למ מעל 400 מ"ר	9.5 מ'	2 ק' ומרתף	* עד 50 ועוד מרתף עפ"י הצ/1-4/100 א	169* שרות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי	עד 50 מ"ר שרות	עיקרי	140 מ"ר	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כתום	מגורים א'

* כולל מבני עזר

* כולל מבני עזר
 ** לסככת חניה 0.0

קווי בנין				זכויות בניה								
למבנה שרות		למבנה עיקרי		מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סר"כ זכויות	תת קרקעי		על קרקעי	
אחורי	צד	חזית	אחורי						צד	חזית	שרות	עיקרי
0.0	0.0	5**	5	3	9.5 מ'	2 ק' ומרתף	* עד 50 ועוד מרתף עפ"י הצ/1-4/100	שרות 169*	מוצע	שרות עפ"י הצ/1-4/100	עד 50 מ"ר	169*

* כולל מבני עור
** לסככת חניה עור 0.0