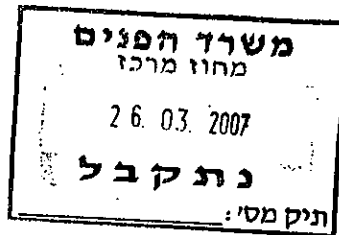


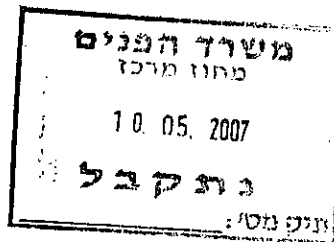
4016553

מחוז המרכז  
נפת השרון



מרחב תכנון מקומי "שרונים".

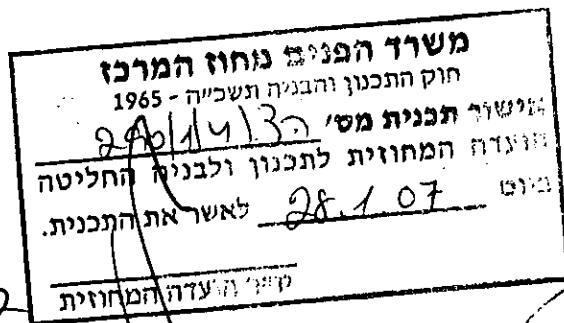
תוכנית שינוי מתאר  
הצ/4-1/290



תוכנית לשינוי יעוד.

שינוי לתכנית הצ/130, הצ/4-1/129(א) ולתוכנית הצ/4-1/235,  
הצ/4-1/200, הצ/מק/130 ז', הצ/4-1/15, הצ/130 א',  
הצ/130 ג', הצ/4-1/100 א'.

קדימה .



צ/א/ג 28  
52049442

*(Handwritten signatures and scribbles)*

מרץ 2007.  
(אוגוסט 2005.)



מחלקת הגביה  
נתקבל 28/3/07

## מרחב תכנון מקומי "שרונים"

### מחוז המרכז - נפת השרון.

תכנית שינוי מתאר הצ/1-4/290 שינוי לתוכניות מתאר מס' הצ/1-4/235 ולתכניות הצ/130, הצ/1-4/129(א) הצ/1-4/200, הצ/מק/130 ז', הצ/1-4/15, הצ/130 א', הצ/130 ג', הצ/1-4/100 א'.

1. שם התכנית: תוכנית זו תיקרא- תוכנית מפורטת מס' הצ/1-4/290 תוכנית לשינוי יעוד.

2. מסמכי התוכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות.

ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 500 : 1 וכן תרשים סביבה ותרשים התמצאות בקני"מ 5000 : 1 ו- קני"מ 10000 : 1.

מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 2,078 ד'.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. גושים וחלקות: גוש : 8036, חלקי חלקה : 64

מגרשים : 645,644,2131 (מתוכנית הצ/1-4/129 א').

7. המקום: רחוב הפלמ"ח 40 קדימה.

8. בעלי הקרקע: - קלבו רחל ת.ז. - 3336898.

כתובת : רח' נחל לכיש 35, אשדוד. טל : 08/8557194.

- מילר חנה ת.ז. - 030097802.

כתובת : רח' עין גנים 14 א', פתח תקוה. טל : 03/9315041.

- דיאמנט משה, ת.ז. - 052049442

כתובת : רח' הפלמ"ח 40, קדימה. טל. 09-8990005

- דיאמנט משה, ת.ז. - 052049442

9. היזמים:

כתובת : רח' הפלמ"ח 40, קדימה. טל. 09-8990005

- מועצה מקומית קדימה.

**10. מחבר ומתכנן התכנית :**

ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון, מ.ר. - 4712, 86889 ת.ז. - 5197788.  
הדקל 54 תל-מונד. מיקוד : 40600. טל' 09-7967258 פקס 09-7962059.

**11. מטרת התוכנית :**

א) שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד ולדרך משולבת - בחלקי חלקה 64.

ב) קביעת שטחי מגרשים זכויות בניה, קווי בניה והוראות בניה לבתי מגורים בודדים ולבתיים דו-משפחתיים בחלקה 64.

ג) תוספת של שתי יח"ד במגרש 2131 א' ובסה"כ בתחום התוכנית 3 יח"ד.

**12. יחס לתכנית מתאר :** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות

בתקנון תכניות המתאר המקומית הצ/1-4 / 235 ולתכניות הצ/130,

הצ/1-4 / 129(א), הצ/1-4 / 200, הצ/מק/130 ז', הצ/1-4 / 15, הצ/130 א',

הצ/130 ג', הצ/1-4 / 100 א'.

על תיקוניהן במידה ולא שונו בתוכנית זו.

**13. יחס לתכנית מפורטת התוקף :** תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו

אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן. למעט הפרשות נוספות

לצורכי ציבור ושינויים אחרים המוצעים בתוכנית זו.

**14. הוראות בניה והגבלותיה :** בהתאם ללוח זכויות הבניה המצורף לתוכנית,

ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט .

**15. חניית מכוניות :** מספר מקומות החנייה לרכב פרטי יחושב על-פי התקן

הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים -

ובתוך גבולות המגרש .

-2- מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. —

**16. היטל השבחה :** יוטל ויגבה כחוק על-ידי הועדה המקומית.**17. רישום שטחים ציבוריים.** כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמפורט

188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין

ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק הנ"ל.

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

**19. הוראות בניה :**

19.1. **שימוש בקרקע:** לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן :

**19.2. תנאים לבניית מגורים:**

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן :
- (א) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.
- (ב) מס' יח' דיור - דו/ חד משפחתי בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.
- (ג) מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות לגג להלן) במבנה קוטג'.  
 (ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבנין (+0.00 - מפלס הכניסה) ייקבע עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, במתכונת נספח הבינוי המנחה.  
 (ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל.  
 שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על - ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מעל גבולותיה בפועל .  
 (ו) שטח בניה מותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התכנית.  
 (ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט.  
 (ח) שטח השרות הצמוד למבנה המגורים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**20. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:**

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו 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 למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה.
- (ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסדרו מן הרחוב.
- (ט) חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (י) ניתן יהיה לבנות פרגולות מבטון עד 40% מקו הבניה.

### 21. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- (ב) תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי - רגל, מקום חנייה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פניי הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי - אשפה, שערי - כניסה וכד'.
- (ו) תשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית.

### 22. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה - המקומית.
- (א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- גובה גדר בחזית, במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד לאורך 30 מ' מצומת.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת

תוכנית פיתוח כוללת למתחם.

(ב) לכל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

(ג) מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

### **23. שטחי שרות ומרתפים:**

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית: הצ / 1-4 / 100 א'.
2. שטחי שרות עיליים במגורים א' מיוחד 30 מ"ר כולל חניה ומ.מ.ד. בשאר המגרשים על-פי תוכניות תקפות.

### **24. מערכות תשתית:**

- (א) **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מרבי של מי הנגר העליון.
- (ב) **ביוב** - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יינתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות אליו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה. לא יינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.
- (ג) **אספקת מים** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- (ד) **תברואה** - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (ה) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

### **25. הוצאות:**

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על היזמים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון ותשתיות למיניהן.

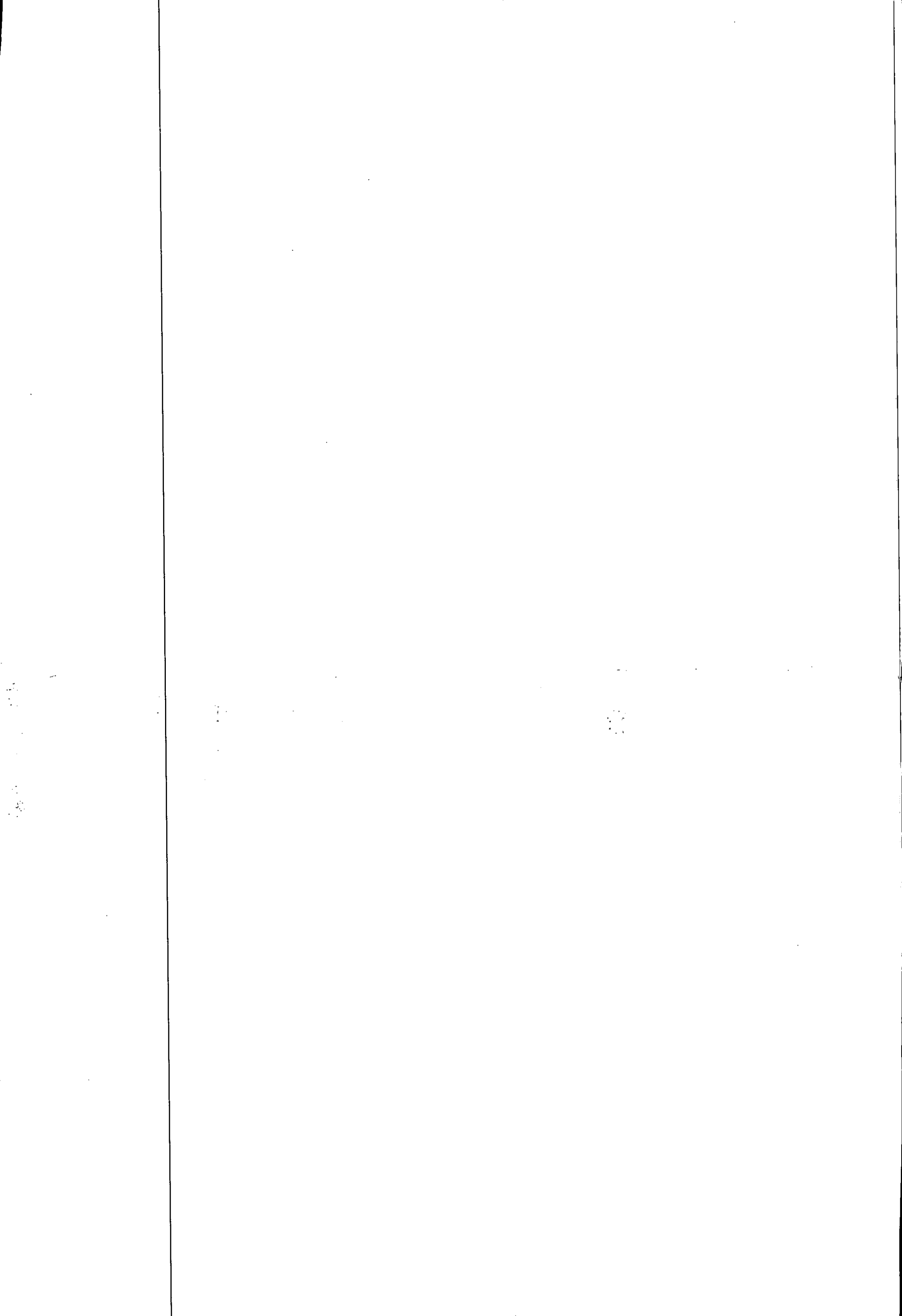
**לוח זכויות והוראות בניה  
להכניית תצ"א/4-290**

לוח זכויות והוראות בניה עפ"י מצב קיים  
עפ"י תצ"א/150, תצ"א/190, תצ"א/235, תצ"א/200/1-4/200.  
תצ"א/150, תצ"א/190, תצ"א/235, תצ"א/200/1-4/200.

מ"ש	חלקה	מגרשים	יעוד האזור	סימון בתשרי	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש מניינים (מ.)	זכויות בניה		סדרת זכויות בניה		מספר יחיד למגורש	מבנה בניה-מגורים	מספר יחיד למגורש	קני בניה		למענה עיקרי	קני בניה
							על קרקעי	על קרקעי	על קרקעי	על קרקעי				קני בניה	קני בניה		
8036	64	2131	מגורים א'	כחום	500 מ"ר א'	18 מ' א'	מס' 150 מ"ר ברוטו כולל שטחי שטח	200 מ"ר	200 מ"ר	ליחיד אחת	1 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	1 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות
645		645	ד"ר משוכנת	מחום בת"ר	מס' 477 מ"ר א'	18 מ' א'	מס' 150 מ"ר ברוטו כולל שטחי שטח	200 מ"ר	200 מ"ר	ליחיד אחת	2 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	2 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות
646		646	שטח	ירוק	מס' 477 מ"ר א'	18 מ' א'	מס' 150 מ"ר ברוטו כולל שטחי שטח	200 מ"ר	200 מ"ר	ליחיד אחת	2 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	2 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות

**לוח זכויות והוראות בניה עפ"י מצב מוצע - חכנית מפורטת מס' תצ"א/4-290**

מ"ש	חלקה	מגרשים	יעוד האזור	סימון בתשרי	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש מניינים (מ.)	זכויות בניה		סדרת זכויות בניה		מספר יחיד למגורש	מבנה בניה-מגורים	מספר יחיד למגורש	קני בניה		למענה עיקרי	קני בניה
							על קרקעי	על קרקעי	על קרקעי	על קרקעי				על קרקעי	על קרקעי		
8036	64	2131	מגורים א'	כחום	500 מ"ר א'	18 מ' א'	מס' 150 מ"ר ברוטו כולל שטחי שטח	200 מ"ר	200 מ"ר	ליחיד אחת	1 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	1 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות
645		645	ד"ר משוכנת	מחום בת"ר	מס' 477 מ"ר א'	18 מ' א'	מס' 150 מ"ר ברוטו כולל שטחי שטח	200 מ"ר	200 מ"ר	ליחיד אחת	2 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	2 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות
646		646	שטח	ירוק	מס' 477 מ"ר א'	18 מ' א'	מס' 150 מ"ר ברוטו כולל שטחי שטח	200 מ"ר	200 מ"ר	ליחיד אחת	2 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	2 יחיד	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות	מבנה מספר 2 קומות





זכריות בנייה	גובה בנייה - מספר קומות		גובה בנייה - מאגרים	מספר יחידות למספר	למסנת עור			לפרמולה	הערות :
	שורת	קודם			אחר	קודם	אחר		
1	רד - 10 סמ"מ פלטום - 10 סמ"מ ט.ח.כ.א. - 10 סמ"מ א.ו.ס. - 10 סמ"מ	2	קומות	1	רד - 10 סמ"מ	רד - 10 סמ"מ	רד - 10 סמ"מ	רד - 10 סמ"מ	<p>1. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p> <p>2. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p> <p>3. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p> <p>4. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p> <p>5. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p>

זכריות בנייה	גובה בנייה - מספר קומות		גובה בנייה - מאגרים	מספר יחידות למספר	למסנת עור			לפרמולה	הערות :
	שורת	קודם			אחר	קודם	אחר		
1	רד - 10 סמ"מ פלטום - 10 סמ"מ ט.ח.כ.א. - 10 סמ"מ א.ו.ס. - 10 סמ"מ	2	קומות	1	רד - 10 סמ"מ	רד - 10 סמ"מ	רד - 10 סמ"מ	רד - 10 סמ"מ	<p>1. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p> <p>2. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p> <p>3. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p> <p>4. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p> <p>5. תיקון במחיר פרטור כמסלול בנייה ברוטו.</p>



**חתימות:**הועדה לבניין ערים - "שרונים" :

- בעלי הקרקע: - קלבו רחל ת.ז. - 3336898.

- מילר חנה ת.ז. - 030097802.

- דיאמנט משה, ת.ז. - 052049442.

- דיאמנט משה, ת.ז. - 052049442 היזמים:

- מועצה מקומית קדימה.

המועצה המקומית - קדימה:המתכנן - אדר' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים :


  
 אדריכל אסבן שמעון M.S.C.
   
 מל 86889 4712