

גנום פון גנום
10.3.08

205-705

פברוק ווינטן לפקח / לאישר

החלטה הוועדה המחויזת / משנה מיום 19.11.06

מיכון המתוון
טל אולפני

ג.ד.ן
תאריך

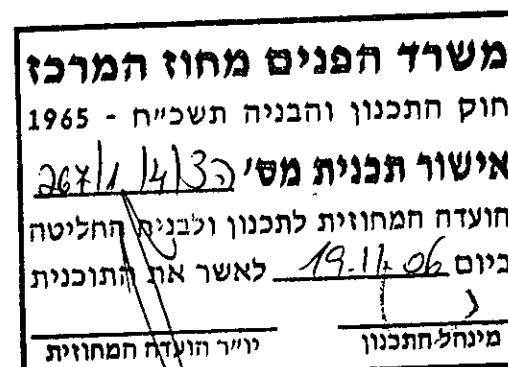
מחוז המרכז
מרחוב תכנון מקומי "שרוניים"



תכנית בנין עיר מפורטת מס' הצ/4/1/267
המהווה שינוי בתכנית מתאר הצ/130 על תיקוניה
אחד וחולקה בהסכם הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

נובמבר 2003
עדכון ספטמבר 2007

חותמות ואישורים



מרחב תכנון מקומי "שרוני"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התוכנית:** תוכנית בנין עיר מפורטת הצ' 4/267 (שכונות מגורים ל-50 יח"ד) המהווה שינוי לתוכנית מתאר הצ' 130 על תיקוניה.

2. **משמעותי התוכנית:**

א. תקנון הכלול 11 דפים כולל לוח זכויות וחוראות בניה.

ב. תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 500: 1 כנספה מהיבב הכלול נספה ביןוי ותנוועה בקנ"מ 500: 1 וטבלת מאzon חניה כנספה מנהה.

3. **גבולות התוכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

4. **שטח התוכנית:** 18,988 מ"ר.

5. **תחולת התוכנית:** תוכנית זו תחול על השטח התוחם בקו כחול כהה בתשריט.

6. **גושים וחלקות:** גוש 8041 חלקה 25.

7. **המקום:** מועצה מקומית קדימה, רח' רושטיילד מערב לרחוב הפלמ"ח.

8. **היות:**

שם	כתובת	טלפון
עזרא כהן	ת.ד. 141 קדימה	054-6868971
דוד כהן	הרצל 44 נתניה	09-8338439
עזרה לי	התומר 29 א' חולון	050-4445245
מאיר וחונה לי	שדרות יעקב לנצט 5/3 הרצליה	09-9509453
אברהם לי	רחוב שער האריות 5/7 חולון	03-5592791
יעקב לי	רחוב בן גוריון 12/3 הרצליה	050-8287724
יצחק לי	רחוב פטאי 1/18 רמת אביב	050-4757370
כרמליה צמח	רחוב פנחס רוזן 3/78 תל אביב	050-2575790

9. בעלי הקרקע:

שם	כתובת	טלפון
עוֹרָא כהן	ת.ד. 141 קדימה	054-6868971
דוֹד כהן	הרצל 44 נתניה	09-8338439
עוֹרָא לוי	התומר 29 א' חולון	050-4445245
מַאֲיר וְחִזְנָה לִוי	שדרות יעקב לנצט 5/3 הרצליה	09-9509453
אַבְרָהָם לִוי	רחוב שער האריות 7/5 חולון	03-5592791
יעַקְבָּר לִוי	רחוב בן גוריון 12/3 הרצליה	050-8287724
יִצְחָק לִוי	רחוב פטאי 18/1 רמת אביב	050-4757370
כֶּרְמָלֵה צַמְחָ	רחוב פנחס רוזן 3/78 תל אביב	050-2575790

10. מחבר ומתקנון התוכנית: אדריכל אבי חינקיס, ההגנה 6 רעננה 43423
.13342 מס 09-7414391.

11. מטרות התוכנית: א. הקמת שכנות מגורים של 50 יח"ד צמודות קרקע.
ב. שינוי יי"ד מקרקע חקלאית למגורים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבניין ציבורי, לדרכים ולדרכים משולבות.

ג. קביעת זכויות בניה למגרשי מגורים ולשטח לבניין ציבורי
ד. איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמה הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

12. יחס לתוכנית מתאר: על תוכנית זו יהולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המותאר המקומית הצע/130 על תיקוניה במידה ולא שוט בתוכנית זו.

אם יתגלו סתיירות בין הוראות תכנית זו לתוכנית הניל – עדיפות הוראות תוכנית זו.

13. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב'), לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, יופקעו וירשו בפנסיסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית קדימה, לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

14. הוראות בנייה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזוריים והזכויות המצוור לתקנון התוכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחווש על-פי תקן החניה הארצי שיחיה בתוקף בזמן הוצאות היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. אך לא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

נגישות ישירה של כלי רכב מרח' רוטשילד תותר למגרשים הציבוריים בלבד.

16. היטל השבחה: יוטל ויגבה כחוק על-ידי הוועדה המקומית.

17. זמן ביצוע: בניית 50% מהמבנים תוך 10 שנים מיום אישורה של התוכנית.

18. דרך משולבת: דרך מרוצפת שנכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך כולל פתרונות תאורה, נטיות, ניקוז וריהוט רחב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח בדרך על-ידי הוועדה המקומית.

19. הוראות בנייה:

19.1 שימוש בקרקע: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

19.2 רישימת תכליות:

א. אזור מגורים א' - ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים,

דו-משפחתיים צמודי קרקע, כפוף לתנאים הבאים:

- צפיפות הבניה תהיה 5 יחידות לדונם לפחות,

- ניצול של פחות ממספר היחידות הקבוע בתכנית יחשב כסטייה ניכרת,

- לא יותר איחוד מגרשים.

ב. שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתיות.

סילילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העיר לסלילה של הרשות המקומית.

ג. שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולהנעה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל (כולל שעאים), ביוב ומים, גז ומתקני אשפה וכדומה.

ד. שטח לבניין ציבורי - ישמש להקמת מבני ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה.

19.3 תנאים לבניית מגורים ובניין ציבורי:

על-פי לוח האזוריים המצויר לתוכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלහן:

א. שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.

ב. מס' יחידות דירות – בית חד משפחתי/דו משפחתי.

ג. מס' קומות בבניין – במלונות או לא יותר בנייה יותר מ-2 קומות.

הערה: - קומת הקרקע נחשבת כקומת אחת.

- ראה מרתקים, יציאה לגג ועליות גג להלן.

- ד. גובה הבניין – במגורים א' הגובה המרבי הכלול המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרסה בהזיות המגרש.
- מפלס הכניסה לבניין (0.00) יקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח- לפי מפלס הדרך הגובל,
- הקיימת או המתוכננת ועפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
- ה. הפרשי מפלסי הכניסה (0.00), בין שתי יחידות במגרש אחד לא עליה על 1.0 מ'.
- ו. בבניין עם מרמתן ישמר הגובה המרבי כמפורט בסעיף (ד) לעיל, שטח המרתף לא עליה על השטוח שייקבע על-ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- ז. שטח הבניה המותר באזור – בהתאם לLOT הזכויות הכלול בתכנון.
- ח. מרוחכי הבניה באזור – בהתאם לLOT הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרוחכי הבניה למעט קירות ומעקות גגניים שגובהם עד 1.8 מ' (רי' סעיף 19.7).

19.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג – בגג שטוח המעוקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תוטר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא עליה על 2 מ"ר.
- בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- ב. חומר קירות חוץ – חומר הבניין וצורת הגימור יהיו על-פי החלטת הוועדה המקומית ויצוינו בבקשתו 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 שיקול דעת מהנדס הוועדה.
- ד. אנטנות תלוייה – בסמכות הוועדה לדריש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבורו של מערכת תשתיות – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים על-פי תוכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.
- ו. חומר הבניין ועיצוב המדרגות הפוניות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות והעודה המקומית ועפ"פ תוכנית הפיתוח המאושרת הוועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתכנן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה וIOSטרו מן הרחוב.
- ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות לחניה יהיו עפ"י תוכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית או חלק מהבניין העיקרי.
- י. כל תוספת זכויות בניה מעבר למוצע בהוראות תוכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתוכניות.

19.5 תנאים למtan היתרי בניה:

א. תנאי למtan היתרי בניה הוא ביצוע בפועל של הנזק הראשי וחיבורו למערכת האיזורית. אישור רשות ניקוז השرون שפטרונו הניקוז בוצע לשביות רצונות.

ב. היתר הבניה יותנה בהסדרת מניעת מטרדים סביבתיים בהתאם לתקנון הבאות:

1. תקנות למניעת רעש התש"י-1990.

2. תקנות למניעת מפגעי רוש בלתי סביר מצויד בניה התשל"ט 1979.

3. ראה הוראות סעיף 22 בעניין זה.

ג.התקנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על קרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.

ד. תוכנית סימון המגרש תוגש על רקו מפה טופוגרפיה בקנ"מ 1:250 כולל סימון: קומות מסדר, הגישה לבנייה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קוויי בניין ונקודות התחבורות למערכת התשתיות העירונית.

ה.במגרשים בהם נדרש שני מפלס פנוי קרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

ו.חתכים וחזיות יהיו לכל רוחב המגרש 0 – 2 מ' מהוצאה לו, כולל סימון קירות תומכים וציוו גבהים סופיים וקרקע טבעית.

ז. עפ"י דרישות מהנדס הוועדה יוגש פירוט חזיותות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.

ח. תנאי להיתר בניה ראשוני לבניינים שעל רחוב רוטשילד הינו פיתוח וסלילה בפועל של רח' רוטשילד לכל אורכו וברוחבו המלא, בקטע הגובל עם שטח התכנית.

19.6 תוכנית פיתוח:

לאחר אישור התכנית תוכן תוכנית פיתוח, בתכנית יצוינו מערכות תשתיית תת-קרקעית ועליות, מפלטי הכניסה לבניינים, כאשר מפלס ה-0.0 בכל שטח התכנית יהיה נמוך ממלפלס המגרשים הגובלים בתכנית מצפון, פתרונות חניה פרטיים וציבוריים, מיקום הכניסות לרכב פרטי במגרשי המגורים, אשר יש להשתドル ככל האפשר: שלכל מגרש תהיה כניסה ברוחב שלא עולה על 3.5 מ' באופן שיובחו שתי חניות עצמאיות, כמו כן יש לנסות לאחד ככל האפשר כניסה לרכב משני מגרשים סמוכים.

הנחיות לגדרות, נתיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, התוכנית תיערך על רקו מפת מדידה מצביה. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תוכנית הפיתוח.

19.7 פתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על-פי היתרי בניה שיוצאו ע"י ועדת המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועל-פי תוכנית בגין ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

א. גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצדיה הגבוהה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו – 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.

בسمכות הוועדה נדרש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר, גובה גדר קדמית בניה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מפני המדרגה (זווית ראייה לכלי רכב).

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גובה יותר ב – 0.3 מ' בנקודת הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח הציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתמחם.

20. שטחי שירות וקומות מרتف:

(1) **מרטפים:** היתרי בניה לקומת מרتف לבני חדרי שירות, יינתנו עפ"י תוכנית הצ'ק/100 (א').

א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.

ב. לא תורשה חריגת כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.

ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר לרבות מטבח ומשטחים השונים יהיו לצרכים איסיים של הדיירים.

בבנייה חדשים שייבנו על פי תוכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקופות ניתנו להקים, וזאת מעט סככת חניה לרכב פרטי.

ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' (מטרפה עד התקורה). ותקורתו תהיה נמוכה ממפלס ה-0.0 שייקבע לבניין.

ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין לא יעלה על הטאמר בסעיף 19.3 (ד), משיא הגג ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.

ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ (נטו).

ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך מרتف.

ח. הכניסה למרטף של דירה תהיה מתחוץ אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרז. לא תהיה דלת כניסה נפרצת מחוץ למרטף.

ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

י. חלל המרתף ימצא כולם או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

(2) **שטחי שירות:** בmgrים א' -על קרקעם, במידה ולא בונים קומות מרتف).

▪ **סכבה מקורה לחניה פרטית:** 20 מ"ר, בקיי בנין מצויין בלווה האזרחים.

▪ **בליטות שונות ומחסן ביתי:** 10 מ"ר.

▪ **ממ"ד:** 10 מ"ר.

▪ **סה"כ שטחי שירות:** 40 מ"ר ליחידה אחת (על קרקע).

▪ **במידה ובונים קומת מרتف:** 30 מ"ר ליחידה אחת על קרקע.

21. מערכות תשתיות:

א. **ספקת מים** – תהיה מקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. ביוב – בכל תכנית יסומן חיבור לביווב העירוני (קיים או בעתיד). באזורי בהםם בוצע ביוב יוטנה מתן ההיתר בהתחייבות לחברות הבניין לרשות הביוב הכללית.

יוטר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיטים ותובעת הגישה לאזוקתם.

תוגש תוכנית למרכז ביוב מרכז, היתרי בניה לבתים חדשים יינטו רק לאחר אישור התוכנית למרכז ביוב מרכז. **תנאי לאכולוס:** התחברות בפועל למרכז ביוב מרכז.

ג. ניקוז – פיתוח השיטה ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית. ובHUDRAה עם המערכת הטבעית, פתרון ניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתרי הבניה.

תוכנית הניקוז תיעשה ע"פ עקרונות בניה משמרת מים כמפורט בהחלטת הוועדה המחוקית מיום 26.7.00

מירב הנגר העילי ישאר בתחום האזור להגברת חלחול מי תהום. יותר מעבר קויו ניקוז ציבוריים בתחום המנזריים הפרטיים וטובטה הגישה לאחזקתם, במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תוכנית ניקוז לכל המתחם, לאישור רשות ניקוז-השרון.

ד. **חישול** – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברות החישול. הבניה תהיה במרקם 2 מ' לפחות מקווי חישול למתה נמוך, 5 מ' למתה גבוהה ו- 9.5 מ' למתה גבוהה. ובמרקם 2 מ' לפחות מקווי חישול בגובה 1.5 מטרים מתחת לקרקע.

ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם נתן לקרקעיים.

כלי: 22

א. כל הוצאות ערך התוכנית על מסמכתה יהולו על הבעלים לפי סעיף 69
(12) לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשريع חלוקה אשנזר.

ג. רישום חלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתחתת תיק אצל המודד המחויזי (תחילת ביצוע חלוקה).

ד. היוזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתוכנית ובניה על כל תביעות הפיצויים במידה ויווגש לה בגין תוכנית זו, לפי פרק ט' בחוק התכונו והבוניה תשכ"ה – 1965.

הה. היותר הבניה יותנה בהסדרת מניעת מטרדים סביבתיים בהתאם לתקנות הבאות:

1. תקנות למניעת רעש התש"ו-1990.
 2. תקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר מצד בניה התשל"ט-1979.
 3. הסדרת מטרדים סבבתיים במהלך הבניה:

1. כללי

שימוש בחומרים ותהליכיים העולאים לגורם למטרדי אבק מטרייד ו/או מזיק (כגון צמר סלעים) ייעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובצורה שתמנו פגיעה

בסביבה.

2. דרכי

צמוצים פליטת אבק מדרכים באתר בנייה יבוצע על ידי נקיית האמצעים הבאים :

- הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. אין לשימוש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים. תדיות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע.
- הרטבה תכופה על ידי מכליות בעלת צינור מים. תדיות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, אך בחודשי הקיץ לפחות פעמיים ביום.
- קטעי דרך קצרים ניתנים להרטיב בעורת מערכות חד כיווניות.
- הגבלת מהירות בżżorrה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם ארגנטים תהיה מכוסות ו/או מורטבות למניעת מגע אבק אין לאפשר הכנסת מתקני גירסה ו/או מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו.

3. קידוחים

צמוצים פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות במסנני אבק ו/או ב "קידוח רטוב".

4. מניעת לזרבי אנרגניה

מתקנים צורci אנרגיה כגון גנרטורים, קומפרסורים וכיו"ב יהולו עליהם התקנות למניעת מפעים וכן נהלי המשרד לדיזל גנרטורים.

5. חיציבות

במידה ומתקנות להתבצע באתר חיציבות לצורך הקמת המבנים - יהולו עליהן התקנות למניעת מפעים.

6. מפעי רעש

הצד שיעבוד באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות הסביבתיות התקנות למניעת מפעים (רעש בלתי סביר מצוין בניה) התשל"ט - 1979.

7. שעות הפעלת ציוד מכני באתר :

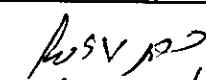
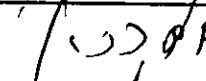
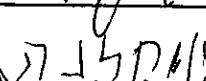
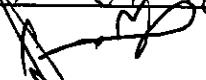
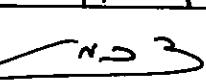
- הפעלת הצד המכני באתר תהיה ביום חול ובין השעות 00:00 עד 06:00 בלבד, זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5, או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה.
- כאשר הצד מופעל למרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגשים (מגורים) מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00 - 16:00.

8. בדיקות רעש לציוד בנייה :

- כל הצד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפעים (רעש בלתי סביר מצוין בניה) 1979.
- במקומות רגשים מיוחד ימוסו מכשיר קידוח ולהימה בכיסוי בולע רעש, מדחסים יוציאו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי. גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית.
- הפעלת מערכת כרייה באתר אסורה (למעט צרכי חירום).
- תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות, תעשה במכשירי קשר ניידים.

24. חתימות:

יום התכנית
ובעל ה الكرקע:

שם	חתימה
עזרא כהן	
דוד כהן	
עזרא לוי	
מאיר וחזונה לוי	
אברהם לוי	
יעקב לוי	
יצחק לוי	
קרמלה צמח	

מתכנן התכנית:

~~אלן גולדוינס~~