

4517108

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 7. 02. 2008
נתקבל
תיק מס':

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
17.4.08
תאריך
מתקן המחוז

החלטת
מיום
8.4.98
מיון

מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית בניין עיר מפורטת מס' הצ/1/4/266
המהווה שינוי לתכנית מתאר הצ/130 על תיקוניה
אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

מרץ 2003
עדכון ספטמבר 2007.

חותמות ואישורים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 266/1/4/30
חועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.3.08 לאשר את התוכנית
29.11.08
מינהל התכנון יו"ר הועדת המחוזית

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז – נפת השרון

1. שם התוכנית: תוכנית בנין עיר מפורטת הצ 266/1/4 (שכונת מגורים ל-28 יח"ד) המהווה שינוי לתוכנית מתאר הצ/130 על תיקוניה.
2. מסמכי התוכנית:
 - א. תקנון הכולל 10 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
 - ב. תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:500 כנספח מחייב הכולל נספח בינוי ותנועה בקני"מ 1:500 וטבלת מאזן חניה כנספח מנחה.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.
4. שטח התוכנית: 10,275 מ"ר.
5. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש 8041 חלקה 24.
7. המקום: מועצה מקומית קדימה, רח' רושטילד ממערב לרחוב הפלמ"ח.
8. היזום: עמירם סמין ואביטל פלן, ת.ד. 195 קדימה, באמצעות עו"ד עמיצור חיימובסקי
המסגר 59 ת"א טל: 03-5628707.
9. בעלי הקרקע: יזמי התוכנית.
10. מחבר ומתכנן התוכנית: אדריכל אבי חניקיס, ההגנה 6 רעננה 43423, 09-7414391. רשיון מס 13342.
11. מטרות התוכנית:
 - א. הקמת שכונת מגורים של 28 יח"ד צמודות קרקע.
 - ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים, לכבישים, לשטח ציבורי פתוח למבני ציבור ולשטח פרטי פתוח.
 - ג. קביעת זכויות בניה למגרשי מגורים ולשטח לבניני ציבור.
 - ד. איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
12. יחס לתוכנית מתאר: על תוכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 על תיקוניה במידה ולא ישונו בתוכנית זו.
- אם יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל – עדיפות הוראות תוכנית זו.
13. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב'), לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יופקעו וירשמו בפקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית קדימה, לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

14. הוראות בניה והגבלות: בהתאם ללוח האזורים והזכויות המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על-פי תקן החניה הארצי שיהיה 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 וייגבה כחוק על-ידי הועדה 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 תכלול פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח לדרך על-ידי הועדה המקומית.

19. הוראות בניה:

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

19.2 רשימת תכליות:

א. אזור מגורים א' - ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים ותלת משפחתיים צמודי קרקע כפוף לתנאים הבאים:

- צפיפות הבניה תהיה 5 יחידות לדונם נטו 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 תשתית.

סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

ג. שטח פרטי פתוח - ישמש לגינון, וחניה למגרשים 12,13.

ד. שטח למבני ציבור - ישמש להקמת מבני ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה.

ה. שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים וחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב ומים, גז ומתקני אשפה וכדומה.

19.3 תנאים לבניית מגורים ומבני ציבור:

על-פי לוח האזורים המצורף לתכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן:

א. שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.

ב. מסי יחידות דיור – בית חד משפחתי/ דו משפחתי/ תלת משפחתי.

ג. מסי קומות בבניין – במגורים א' לא תותר בניית יותר מ-2 קומות.

הערה: - קומת הקרקע נחשבת כקומה אחת.
- ראה מרתפים, יציאה לגג ועליות גג להלן.

- ד. גובה הבניין – במגורים א' הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.
 - ה. הפרשי מפלסי הכניסה (0.00), בין שתי יחידות במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
 - ו. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף (ד) לעיל, שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על-ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
 - ז. שטח הבניה המותר באזור – בהתאם ללוח הזכיות הכלול בתקנון.
 - ח. מרווחי הבניה באזור – בהתאם ללוח הזכיות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גננים שגובהם עד 1.8 מ' (ר' סעיף 19.7).

19.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג – בגג שטוח 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. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחיד.
- 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.
- ד. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.
- ה. אנטנות טלוויזיה – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ו. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיוב' יהיו תת קרקעיים על-פי תוכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ז. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבורי יהיו עפ"י הוראות והעדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת הועדה המקומית.
- ח. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ט. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- י. חניה – מיקום ועיצוב הסככות לחניה יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית או כחלק מהבניין העיקרי.
- יא. כל תוספת זכויות בניה מעבר למוצע בהוראות תכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

19.5 תנאים למתן היתר בניה:

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על קרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון: קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בנין ונקודות התחברות למערכת התשתית 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 1 – 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה. עפ"י דרישות מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע בפועל של הנקז הראשי וחיבורו למערכת האיזורית.
- ז. היתר הבניה יותנה בהסדרת מניעת מטרדים סביבתיים.
- ח. תנאי להיתר בניה ראשון למבנים 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 תשתית תת-קרקעיות ועיליות, מפלסי הכניסה לבנינים, כאשר מפלס ה-0.0 בכל שטח התכנית יהיה נמוך ממפלס המגרשים הגובלים בתכנית מצפון, פתרונות חניה פרטיים וציבוריים, מיקום הכניסות לרכב פרטי במגרשי המגורים, כאשר יש להשתדל ככל האפשר: שלכל מגרש תהיה כניסה ברוחב שלא יעלה על 3.5 מ' באופן שיובטחו שתי חניות עצמאיות, וכמו כן יש לנסות לאחד ככל האפשר כניסות לרכב משני מגרשים סמוכים.

הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית, התוכנית תיערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תוכנית הפיתוח.

19.7 פתוח השטח:

כל עבודות פתוח השטח יהיו על-פי היתרי בניה שיוצאו ע"י ועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים על-פי תוכנית בינוי ופיתוח מאושרות ע"י הועדה המקומית.

א. גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו- 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר, גוב הגדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מפני המדרכה (זווית ראייה לכלי רכב).

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח הציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

20. שטחי שירות וקומת מרתף:

(1) מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף למבני/חדרי שירות, יינתנו עפ"י תוכנית הצ/100/1/4 (א').

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

ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.

ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר לרבות ממ"ד והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של הדיירים.

בבנינים חדשים שייבנו עפ"י תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, למעט סככת חניה לרכב פרטי.

- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' (מרצפה עד התקרה), ותקרתו תהייה נמוכה ממפלס ה-0.0 שיקבע לבנין.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 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 מרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

(2) שטחי שירות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף)

במגורים א' לכל יחידה במגרשים 1-11.

סככה מקורה לחניה פרטית: 20 מ"ר, בקוי בנין כמצוין בלוח האזורים.

- **בליטות שונות ומחסן ביתי:** 10 מ"ר.
- **ממ"ד:** 10 מ"ר.
- **סה"כ שטחי שירות:** 40 מ"ר ליחידה אחת (על קרקעי).
- **במידה ובונים קומת מרתף:** 30 מ"ר ליחידת אחת על קרקעי.
- לעניין מגרשים 12,13 ראה טבלת זכויות בסעיף 23.

21. מערכות תשתית:

- א. **אספקת מים** – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. **ביוב** – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.
- יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- תוגש תוכנית למערכת ביוב מרכזי, היתרי בניה לבתים חדשים יינתנו רק לאחר אישור התוכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאכלוס: התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- ג. **ניקוז** – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית. ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון ניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתרי הבניה.
- תוכנית הניקוז תיעשה ע"פ עקרונות בניה משמרת מים כמפורט בהחלטת הועדה המחוזית מיום 26.7.00
- מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם, במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תוכנית ניקוז לכל המתחם, לאישור רשות ניקוז-השרון.
- ד. **חשמל** – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו-9.5 מ' למתח עליון. ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת קרקעיים.

22. כללי:

- א. כלל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לפי חוק התכנון והבניה 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 לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה).
- ד. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים במידה ויוגשו לה בגין תכנית זו, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ה. הסדרת מטרדים סביבתיים במהלך הבניה:

1. כללי

שימוש בחומרים ותהליכים העלולים לגרום למטרדי אבק מטריד ו / או מזיק (כגון צמר סלעים) ייעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובצורה שתמנע פגיעה בסביבה.

2. דרכים

צמצום פליטת אבק מדרכים באתר בנייה יבוצע על ידי נקיטת האמצעים הבאים:

- הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע.
- הרטבה תכופה על ידי מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום.
- קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב בעזרת מערכות חד כיוונית.
- חגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם אגרגטים תהיינה מכוסות ו / או מורטבות למניעת מפגעי אבק אין לאפשר הכנסת מתקני גריסה ו / או מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו.

3. קידוחים

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

4. מנועים לצורכי אנרגיה

מתקנים צורכי אנרגיה כמו גנרטורים, קומפרסורים וכיו"ב יחולו עליהם התקנות למניעת מפגעים וכן נהלי המשרד לדיזל גנרטורים.

5. חציבות

במידה ומתוכננות להתבצע באתר חציבות לצורך הקמת המבנים - יחולו עליהן תקנות למניעת מפגעים.

6. מפגעי רעש

הציוד שיעבוד באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות הסביבתיות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט - 1979.

7. שעות הפעלת ציוד מכני באתר:

- הפעלת הציוד המכני באתר תהיה בימי חול ובין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד, זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5, או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה.

- כאשר הציוד מופעל במרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגישים (מגורים) מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00 - 16:00.

8. בדיקות רעש לציוד בנייה:

- כל הציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) 1979.

- במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשיר קידוח והלימה בכיסוי בולע רעש, מדחסים יצויידו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי. גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית.

- הפעלת מערכת כריזה באתר אסורה (למעט צרכי חירום).

- תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות, תעשה במכשירי קשר ניידים.

2.3. לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הא/266/1/4 ביישוב: קדימת

ייעוד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש	רוחב מגרש	תכנית ברוטו כולל שטחי שרות במ"ר	זכויות בניה			מס' יחיד למגרש	גובה בנין מס' קומות	שטח קומות במ"ר	מס' יחיד למגרש	קווי בנין			מבנה שרות אחורי
					על קרקע	שירות	עיקרי שירות					למבנה שרות	למבנה שרות אחורי	חזית	
מגורים א'	1-11	380	18	220	על קרקע	80	320	2	+ 2 מרתף	160	2	2	2	2	0
					עיקרי שירות	90	480								
מגורים א'	12,13	500	18	300	על קרקע	-	240	3	+ 2 מרתף	240	3	2	2	2	0
					עיקרי שירות	90	480								
מבני ציבור	40	---	---	600	על קרקע	100	800	2	8.5 מ' בנין	---	2	2	2	2	2
					עיקרי שירות	330	480								
<p>המרחק בין שתי יחידות, או שלש יחידות באותו מגרש יהיה: 0.0.</p>															

הערות:

- א. זכויות הבניה וקווי הבנין מתייחסים לכל המגרש. ולפיכך במגרשים 11-1 הכוונה ליחידות עבור שתי יחידות דיר ובמגרשים 12,13 הזכויות עבור 3 יחידות דיר.
- ב. סה"כ שטח השיירות מתושב עפ"י 80 מ"ר מרתף + 30 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע לכל יחידה, בכפוף לנאמר בסעיף 20 (2) לתקנון זה.

סה"כ זכויות למגורים 11-1

שרות	עיקרי
220	320
שרות	עיקרי
330	480
100	800

כל הבניה היא על קרקעות, ולפי פרמטרים של משרדי הממשלה הרלוונטים.

23 חתימות:

יום התוכנית:

ב/אני מ סמיון
אביטל פלן

בעל הקרקע:

ב/אני מ סמיון
אביטל פלן

מתכנן התוכנית:

~~אורי הונקיס~~
אדריכל