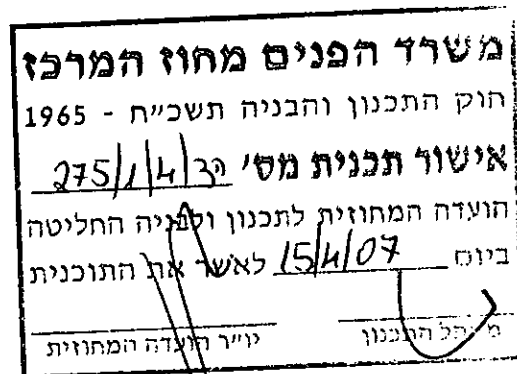


**מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "שרונים"**

**תכנית בניין עיר מפורטת מס' הצ/1/4/275  
המהווה שינוי לתכנית מתאר הצ/130 על תיקוניה  
אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק**

נובמבר 2003  
עדכון ספטמבר 2007.

חותמות ואישורים



## מרחב תכנון מקומי "שרונים"

### מחוז המרכז – נפת השרון

1. שם התוכנית: תוכנית בנין עיר מפורטת הצ 275/1/4 (שכונת מגורים ל-68 יח"ד) המהווה שינוי לתוכנית מתאר הצ/130 על תיקוניה.
2. מסמכי התוכנית:
  - א. תקנון הכולל 12 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: 26,100 מ"ר.
5. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש 8041 חלקה 17, וחלקי חלקות 39-47.
7. המקום: מועצה מקומית קדימה, רח' רושטילד ממערב לרחוב הפלמי"ח.
8. היחום: אברהם מרדכי – כפר טרומן משק 3. טלפון 054-7470277  
אהרון בן דוד – שיכון הצנחנים 26 ר"ג. טלפון 052-3648765
9. בעלי הקרקע: יזמי התוכנית ומועצה מקומית קדימה צורן.
10. מחבר ומתכנן התוכנית: אדריכל אבי חניקיס, ההגנה 6 רעננה 43423,  
09-7414391. רשיון מס 13342.
11. מטרות התוכנית:
  - א. הקמת שכונת מגורים של 68 יח"ד צמודות קרקע.
  - ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים, לכבישים, לשטח ציבורי פתוח.
  - ג. קביעת זכויות בניה למגרשי מגורים.
  - ד. איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

12. יחס לתוכנית מתאר: על תוכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 על תיקוניה במידה ולא ישונה 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 בפנקסי 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 הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. אך לא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יחיד, 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.

- 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, שבילים להולכי רגל ומעבר למערכות תשתית.

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

**ג. 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:**

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. זכויות הבניה המותרות באזור – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.(ראה סעיף 23).

ח. מרווחי הבניה באזור – בהתאם ללוח הזכויות 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).

ט. מפלס 0.00 של שורת הבתים הראשונה לאורך חלקו המערבי של  
רחוב עמק יזרעאל לא יעלה על מפלס 0.00 של רחוב עמק יזרעאל  
בתצורתו הסופית.

#### 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.
- ד. אנטנות טלוויזיה – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית  
עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב,  
חשמל, תקשורת, גז וכיוב' יהיו תת קרקעיים על-פי תוכניות  
שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבורי יהיו עפ"י  
הוראות והעדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת הועדה  
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 לחניה יהיו עפ"י תכנית הפיתוח  
שתאושר ע"י הועדה המקומית או כחלק מהבניין העיקרי.
- י. כל תוספת זכויות בנייה מעבר למוצע בהוראות תכנית זו תהווה  
סטייה ניכרת לתכנית.

### **19.5 תנאים למתן היתרי 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 לעודפי עפר.
- 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 להוצאות היתרי בניה לבנינים שבתחום התכנית הוא אישור רשות הניקוז שפתרון הניקוז בוצע לשביעות רצונם.
- ז. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית הינו פיתוח וסלילה בפועל של רחוב עמק יזרעאל לכל אורכו וברוחבו המלא.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע בפועל של הנקז הראשי וחיבורו למערכת האזורית.

### **19.6 תוכנית פיתוח:**

לאחר אישור התכנית תוכן תוכנית פיתוח, בתכנית יצוינו: מערכות תשתית תת-קרקעיות ועיליות, מפלסי הכניסה לבנינים, 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 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, גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה 0.6 מ' מפני המזרחה (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 על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי ומתקני אצירת אשפה.
- 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 קומת הבניין לא יעלה על הנאמר בסעיף 19.3 (ד), משיא הגג ועד למפלס ממוצע של המזרחה בחזית המגרש.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ (נטו).
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך מרתף.
- ח. במגורים א, א1, 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) למגרשים

1-32:

- סככה מקורה חניה פרטית: 20 מ"ר.
- 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 קרקעית.

## **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. 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 מי 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 חשמל. 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 הוועדה 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 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 לאיכות 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.
  - הגבלת 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 כגון 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) התשלי"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.

23. לוח זכויות והולאות בנייה לתכנית תמ"א/1/4/275 ביישוב: קדימה

סדר	מגורים	סיומן	שטח מגורים	רוחב מגרש	תכנית ברזל	זכויות בנייה			שטח קומות במ"ל	גובה בנין מס' קומות	מס' יחיד' למגורש	קווי בנין		לפניה שירות					
						על קרקע	שירות	עיקרי				תת קרקע	שירות	שטח	זווית	לפניה שירות	זווית		
3	מגורים	1-17, 20, 19, 22-33	370	18	220	80	320	160	2	+ 2 מרתף מ"ר 8.5	2	2	2	0	3				
סה"כ 320 מ"ר שטח עיקרי + 220 מ"ר שדות למגורש (נשתי יחידות)																			
3	מגורים	18, 21	540	18	330	120	480	240	3	+ 2 מרתף מ"ר 8.5	3	2	2	0	3				
סה"כ 480 מ"ר שטח עיקרי + 330 מ"ר שדות למגורש (שלוש יחידות)																			

תעריף:

א. זכויות הבנייה וקווי הבניין מתייחסים לכל המגורש.

ב. המרחק בין היחידות סאות המגרש יהיה 0-30 מ"ר מרתף + 30 מ"ר מעל הקרקע – לכל יחידה, בכפוף לנאמר בשעיף 20 (2) לתקנון זה. סה"כ שטחי שירותי מחושב עפ"י 80 מ"ר מרתף + 30 מ"ר מעל הקרקע – לכל יחידה, בכפוף לנאמר בשעיף 20 (2) לתקנון זה.

24 חתימות:

יזם התוכנית:

אברהם מרדכי

אהרון בן-דוד

בעל הקרקע:

אברהם מרדכי

אהרון בן-דוד

מתכנן התוכנית:

**אבי חינוקיס**  
**אדריכל**

קז/17/9