

4017872

משרד הפנים
מחוז מרכז

17.08.2009

נתקבל

תיק מס':

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: תכנית מפורטת הצ / 4-1 / 260
 שכונת יוספטל – קדימה-צורן

תאריך: 9.12.08

חותמות ואישורים:

עורך התוכנית:

קורין יחיאל אדריכלים בע"מ

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' הצ/4/1/260
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20/10/08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית:

מנהל מקרקעי ישראל:

ועדה מחוזית:

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז מרכז - נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית מפורטת הצ/4-1/260
שכונת יוספטל – קדימה-צורן
תכנית שינוי לתכניות מתאר הצ/130 ו- הצ/2/130
2. מסמכי התכנית: א. תקנון ובו 8 עמודים, כולל לוח זכויות והוראות בנייה.
ב. תשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:500 ו 1:5000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
התשריט כולל תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 המהווה נספח מחייב רק בנושא התכסית וגובה הבינוי.
ג. נספח מס' 1 – נספח חנייה - בקנ"מ 1:250, המהווה נספח מנחה בלבד.
ד. נספח מס' 2 – נספח פיתוח - בקנ"מ 1:250, המהווה נספח מנחה בלבד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 13.820 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש- 7815
חלקות- 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377,
293, 294, 295, 346, 332, 334, 359 (חלקי), 360 (חלקי), 361 (חלקי).
גוש- 7814
חלקות- 85 (חלקי), 89 (חלקי)
7. המקום: קדימה – צורן. רח' יוספטל מס. 11-19
8. היזום: מועצה מקומית קדימה – צורן.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
10. מתכנן: קורין יחיאל אדריכלים בע"מ.
רח' הפרסה 2 רמת גן.
טל: 03-6736090

11. מטרות התכנית:

- 11.1. שינוי יעוד ממגורים ב' ודרך - למגורים ד/2 (עד 8 קומות וקומת כניסה), לשטח ציבורי פתוח, ושטח ציבורי פתוח עם חניה תת-קרקעית.
- 11.2. קביעת הוראות זכויות בנייה, וקווי בנייה.
- 11.3. הגדלת מספר יח"ד לסה"כ: מ-72 ל-200 יח"ד.
- 11.4. שינוי קו בניין קדמי מ 5 מ' ל 4 מ' ומ 5 מ' ל-10 מ'.

12. יחס לתכניות בתוקף:

- 12.1. על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 על תיקוניה, במידה שלא שונו בתכנית זו.
- 12.2. תכנית זו משנה תוכניות מפורטות החלות בשטח.

13. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

14. הוראות בנייה והגבלותיה:

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. חנייה:

מספר מקומות החנייה יחושב על פי "תקן החנייה הארצי" שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, ולא יפחת מהמוצע בטבלת מאזן החנייה, על פי השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. החנייה תהיה תת קרקעית. תותר קומת חניה נוספת על אלה המסומנות בנספחי התכנית, לצורך דרישות החניה.

16. היטל השבחה:

יוטל ויגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

17. פקיעת זכויות:

תוקף התכנית יהיה ל-5 שנים בלבד, אם לא יוחל בבניה ע"פ היתר בניה לפי תכנית. היה ותוך 5 שנים לא ימומשו הזכויות במתחם, כלומר לא הוחל בבניה בפועל ע"פ היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג, והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית הצ/4-1/260.

18. תכנית פינוי- בינוי:

מימוש הזכויות המוצעות בתכנית יהיה לפינוי - בינוי בלבד.

19. הוראות בנייה:

19.1. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן.

19.2. רשימת תכליות:

א. אזור מגורים ד/2- הצבוע בצבע צהוב מתוחם בקו כתום.

האזור ישמש לבניית מבני מגורים בבנייה רוויה.

ב. שצ"פ - הצבוע בצבע ירוק ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים,

מתקני ספורט ומשחק, ומעבר מערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה ע"פ

חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית. בשטח השצ"פ המסומן בקווקוו שחור אלכסוני

יותר מעבר תת-קרקעי לנתיב תנועה לחניה למגורים.

ג. שטח לדרכים וחניות - הצבוע בצבע אדום.

ישמש לכבישים ולחנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר

קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

19.3. תנאים לבניית המגורים

על פי טבלת זכויות והוראות בנייה ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן:

א. שטח המגרש - יהיה מסומן בתשריט

ב. מספר יחידות הדיור - במגרשים מס' 1 ו 3 - 68 יח"ד. במגרש מס' 2 - 64 יח"ד.

סה"כ 200 יח"ד במתחם. שינוי במספר יחידות הדיור יהווה סטייה ניכרת. 20% ממספר

יחידות הדיור יהיו בגודל שלא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי.

ג. מספר הקומות - 3-8 קומות על גבי קומת כניסה וקומות מרתף לחנייה, כנדרש.

יותר חדרים על הגג מעבר לקומות המצוינות, וכן שימוש במרפסות גג.

ד. גובה הבניינים - הגובה המרבי, אשר יקבע בתכנית הבינוי, יסומן ביחס למפלס

הכניסה ויקבע בהתאם לתכנית פיתוח המתחם שתאושר על ידי הועדה המקומית.

תותר בניית חדרים טכניים, חדרי מדרגות ואלמנטים להסתרת מתקנים סולריים

ואחרים מעבר למספר הקומות והגבהים המצוינים.

מספר הקומות המרבי לאורך רח' יוספטל יהיה 4 קומות על קומת הכניסה.

ה. קווי בנייה - בהתאם ללוח זכויות והוראות הבנייה, אלא אם סומן אחרת בתשריט.

19.4. עיצוב ארכיטקטוני:

א. הבניינים יתוכננו ללא גגות רעפים. תותר יציאה לגגות לשימוש הדירות, בכפוף

לגובה המרבי המותר, הכולל חדרי יציאה לגג. יוצגו פרטי הפרגולות כתנאי לקבלת היתר

בנייה.

ב. המערכות הסולריות יוסתרו על ידי אלמנטים שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה כולו.

- ג. אנטנות טלוויזיה ותקשורת - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בניינים.
- ד. גמר קירות חוץ - גמר המבנה יהיה חיפוי אבן בשורות אופקיות.
- יותר שילוב חומרי גמר אחרים (טיח אקרילי וכדומה) בשיעור של עד 20% משטח חזיתות המבנה, ובתנאי שיוסיפו לשלמות הארכיטקטונית של המבנה. גמר קירות הפיתוח בקומת הקרקע - חיפוי אבן בשורות אופקיות בהתאם לתכנית פיתוח של המגרש.
- ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו על פי הוראות הועדה המקומית ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהרחוב.
- מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד דוגמת פאנלים העשויים מבטון מעורב בסיבי זכוכית (דוגמת G.R.C או ש"ע).
- ח. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבניין והחצר ויוסותרו מהרחוב.
- ט. פילרים של חשמל ומוני מים - ישולבו בקירות הפיתוח או בקומת המרתף.
- י. הנחיות לפיתוח השטח:

1. גובה הקירות בגבול המגרשים לא יעלה על 2.5 מ'. במידה ויידרש קיר גבוה יותר יידרש דרוג הקיר עם קפיצה אופקית של 60 ס"מ לפחות. שאר הקירות בתוך המגרש יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות לניקוז ואחרות בתחום המגרשים.
3. מתקני האשפה יהיו על פי תקני הועדה המקומית בהתאם לשיטת האיסוף. מיקום המתקנים יפורט ויאושר בתכנית הפיתוח של המגרש.
4. לפחות 20% משטח כל מגרש חדש (הכולל את השטח המיועד לשצ"פ) יהיו פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי לצורך החדרת מי נגר עילי וגיבון שיאפשר נטיעת עצים בוגרים. עומק אדמת המילוי מעל תקרת החניה התת-קרקעית יהיה לפחות 70 ס"מ.

19.5. תנאים להגשת בקשה להיתר

- א. תנאי לקבלת היתר לבניין יהיה הגשת תכנית עיצוב ארכיטקטונית למגרש שלם, התוכנית תוגש על רקע מפה מצבית.
- ב. התכנית תכלול פתרון של קומות המגורים, לכל הקומות, בקנ"מ 1:250, כולל חזיתות וחתכים של כל המגרש.
- ג. לבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 הכוללת סימון מפלסי הבניינים והכניסות, מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות, קירות, חומרי גמר וגיבון.
- ד. לבקשה להיתר תצורף תכנית חנייה ומרתפים, שתכלול את מיקום הכניסות לחנייה, תכניות החנייה במרתפים, סימון מחסנים או כל המתקנים המתוכננים בקומת המרתף. התכנית תוכן על ידי יועץ החנייה בתאום עם יועצי התשתיות.

- ה. לא יוצאו היתרי בנייה על מגרשים שבהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה במגרש.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת הסכם "פינוי בינוי" עם הדיירים הקיימים במגרש, מאושר על ידי משרד הבינוי והשיכון.
- ז. תנאי למתן היתר בניה: אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה.

20. שטחי שרות וקומות מרתף:

היתר בנייה לקומות מרתף הכוללות חנייה ושטחי שרות על פי טבלת זכויות והוראות הבנייה.

21. מערכות תשתית:

- א. אספקת מים: תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.
- ב. ביוב: בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני.
- ג. ניקוז: פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהיעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בנייה בתכנית הפיתוח של המגרש.
- ד. חשמל: הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל. הבנייה 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 כולן תת קרקעיות.

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 לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה – לא יונפקו טפסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

טבלת זכויות בנייה למצע הקיים – תקף ע"פ תכניות הא/130, הא/2/130

מס. מגרש חדש	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	שטחי שרות		שטחים עיקריים		שטח החלקה (דונם)	חלקה מס. תק"כ	אזור
		זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה %	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה %			
3	370	85	30%	285	65	0.439	293	מגורים ב'
	666	154	משטח	512		0.788	369	
	859	198	עיקרי	661		1.017	370	
	697	161		536		0.824	371	
2	348	80	30%	268	65	0.412	294	
	556	128	משטח	428		0.658	372	
	836	193	עיקרי	643		0.990	373	
	771	178		593		0.913	374	
1	356	82	30%	274	65	0.422	295	
	683	158	משטח	525		0.807	375	
	1130	261	עיקרי	869		1.337	376	
	888	205		683		1.051	377	
	8161	1883		6278		9.658	סה"כ	