

4519/55

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי "שרונים"

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 284/1-4  
למתן תוקף.  
מנהגס הועדה

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
4.06.2012  
נתקבל  
תיק מס'

### שם התכנית: הצ/4-1/84 ב' - קדימה

חלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
2.5.11 - 284/1/4/30  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

2012 2907 2107  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

- תאריך: 30/12/07
- 10/11/08
- 11/6/09
- 9/8/09
- 16/09/09
- 15/2/10
- 7/11/10
- 17/7/11
- 25/12/11

### חותמות ואישורים:

יזקבי ימזקאל ג"ש. 049252836  
יזקבי אהאלה ג"ש. 048408223



מחלקת הגביה  
נתקבל 13.5.12

*[Handwritten signature]*

**מרחב תכנון מקומי "שרונים"**  
**מחוז המרכז – נפת השרון**

1. **שם התכנית:**  
תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/4-1/84 ב' שינוי לתכנית הצ/130 ולתכנית הצ/4-1/84. חלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:**  
א. תקנון 11 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250, 1:5000, 1:10.000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העיניים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
ג. טבלת הקצאות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
3. **גבולות התכנית:**  
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**  
1200 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**  
גוש: 8036 ח"ח: 19
7. **המקום:**  
קדימה, רח' ביאליק 9
8. **היוזם:**  
מועצה מקומית קדימה – צורן, רח' הרצל 1, קדימה
9. **בעלי הקרקע:**  
מועצה מקומית קדימה + יעקובי אראלה ת.ז. 4840823  
יעקובי יחזקאל ת.ז. 4925283
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדר' עודד דואק
11. **מטרות התכנית:** א. שינוי יעוד החלקה משב"צ ל: מגורים ב' (3 יח"ד), דרך ציבורית ושצ"פ.  
ב. חלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.  
ג. קביעת תנאים והוראות בניה ופיתוח.

על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 ותכנית הצ/4-1/84 תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו. אם יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל - עדיפות הוראות תכנית זו.

12. **יחס לתכנית מתאר:**

תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

13. **יחס לתכנית מפורטת בתוקף:**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם לסעיף 26 ופרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. **רישום שטחים ציבוריים:**

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

15. **הוראות בניה והגבלותיה:**

מספר מקומות חניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש אך לא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד. בסמכות הועדה המקומית לדרוש 2 מקומות חניה לכל יח"ד, אחת מקורה ואחת שאינה מקורה.

16. **חניית מכוניות:**

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

17. **היטל השבחה:**

תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. **זמן ביצוע:**

## 19. הוראות בניה:

### 19.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

### 19.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים ב' ישמש לבניית מבני מגורים חד ו/או דו משפחתיים צמודי קרקע.
- (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 לדרכים וחניות – ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

### 19.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש: יהיה כמסומן בתשריט.
- (ב) מס' יחידות דיור: 3 יח"ד בבניה צמודת קרקע.
- (ג) מס' קומות בבנין: לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- (ד) גובה הבנין: הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.00 מ' ממפלס 0.00.
- מפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (ה) מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.

### 19.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- (ב) חומר קירות חוץ – חומרי הבנין 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 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 וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה: יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז ודלק: ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
- (ט) חניה: מיקום ועיצוב הסככות לחניה יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאשר הועדה המקומית או כחלק מהבניין העיקרי.

#### 19.5 **תנאים להגשת בקשה להיתר:**

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית הפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכו'...

**19.6 פתוח השטח:**

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תכנית 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, ו:1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. (ב) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחרים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

**22. שטחי שרות וקומות מרתף:**

**מרתפים:** היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-100/1(א'). (א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. (ב) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה). (ג) מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע. (ד) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף. (ה) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. (ו) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים. (ז) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

**שטחי שרות: (על קרקעיים)**

**סככה מקורה לחניה פרטית:** 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצוין בלוח האזורים.

**בליטות שונות ומחסן ביתי:** 12-15 מ"ר

**וסה"כ שטחי שרות:** 30 מ"ר ליח"ד אחת.

**23. מערכות תשתית:**

- (א) **אספקת מים** - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- (ב) **ביוב** - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד)  
באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.  
יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הביוב לבין מערכות הניקוז.
- (ג) **ניקוז** - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.  
15% משטח התכנית יוותר פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי בהתאם להוראות סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.  
פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בניית משמרת מים (תוך שמוש בחומרי סלילה חדירים וכו') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים ואל השטח הציבורי הפתוח. בכל מקרה ניקוז השטח ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור.  
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- (ד) **חשמל** - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו: 9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת-קרקעיים.
- (ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים. ככל שמערכות התקשורת והחשמל יחייבו פריסת קווים.

- א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות לביצועה של התכנית.
- ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה 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 החלוקה).



לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/4-1/84ב' בישוב: קדימה

תת קרקעי		זכויות בניה		זכויות ברוטו		רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האיזור
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	מספר יח"ד למגרש				
120 מ"ר	-----	40 מ"ר	240 מ"ר	165 מ"ר	3	כמסומן בתשריט	575 מ"ר או כמסומן בתשריט	כחול	איזור מגורים ב'
על קרקעי		עיקרי		כמסומן בתשריט					

קווי בניה		למבנה שרות		למבנה עיקרי		מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות למגרש	
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית					שרות	עיקרי
0	0	5	-----	3	5	3	עד 8.50 מ'	2 ומרתף	360 מ"ר	120 מ"ר	720 מ"ר
						משויא גג הרעפים ועד מפלס הכניסה הראשית					

הערות: (1) בעת הוצאת היתר בניה, שטחים שאינם משמשיים כשטח שרות עפ"י תקנות התכנון והבניה, יחושבו כשטח עיקרי.  
 (2) במצב הקיים יעוד המגרש לבנייני ציבור והזכויות עפ"י תכנית מפורטת שתוכן.

טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

לתכנית מס' הצ/1-4/184ב'

פרטי החלקות הקיימות									
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	שם מגרש *מגרש	חלקה / מגרש	גוש	מס' סידורי
יעקבי אריאלה ויחזקאל	4008	1200 מ"ר	4840823 4925283	_____	יעקבי אריאלה יעקבי יחזקאל		2070	8036	1
		1200 מ"ר							סך כולל

\* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

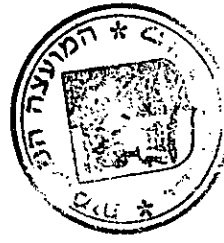
טבלת הקצאה (המשך)

טבלת הקצאה

מס' יח"ד **	יעד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה		מס' גוש
							מס' חלקה	ארעי/סופי*	
	שצ"פ	329/1200	329			מועצה מקומית קדימה-צורן	2484	התכנית	8036
3	מגורים ב' מיוחד	575/1200	575	4840823 4925283		יעקבי יחזקאל יעקובי אריאלה	2482		8036
	דרך	296/1200	296			מועצה מקומית קדימה-צורן	2483		8036

חתימת בעלים  
יעקבי אריאלה  
7

\* ימולא ע"י רשם המקרקעין  
\*\* ימולא לפי העניין



מחלקת הגבייה  
נתקבל 13.5.72