


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	
משרד הפנים מחוז מרכז	18.07.2012
תוכנית מס' הצ/4-1/358	
נתקבל תיק מס'	

שם תוכנית: חלקה 73, הגדלת צפיפות.

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: שרונים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

אישורים

מתן זיכרון	הפקדה
 מחלקת הגביה נתקבל 5-7-2011	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 9.9.12 358/114/30
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 01.11.2012
 ני"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 73 נמצאת בלב שכונת מגורים בקדימה המוגדרת כמגורים א'. בהתאם להתפתחות האיזור והתעבות הבניה בשכונה כולה, מוצע בתוכנית זו איחוד וחלקה מחדש של החצי הדרומי של החלקה לשם הגדלת הצפיפות על-ידי הוספת יח"ד והגדלת אחוזי הבניה וכן תואם את מגמת הגדלת הצפיפות בתמ"א/35

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חלקה 73, הגדלת צפיפות.
		מספר התוכנית	הצ/4-1/358
1.2	שטח התוכנית		4.01 דונם
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1.0
		תאריך עדכון המהדורה	29/05/12
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים
 - קואורדינטה X 192225.59
 - קואורדינטה Y 687766.20
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב ויצמן, קדימה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קדימה-צורן
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות השרון
 - יישוב קדימה
 - שכונה לי"ר
 - רחוב ויצמן
 - מספר בית לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8037	• מוסדר	• חלק מהגוש	73	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/4/1 / 138	1085, 1086, 1035, 1034, 2390, 2391, 2393, 2392

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/6/2005	5406		• כפיפות	הצ/מק/4/1 /130
14/7/2004	5314		• כפיפות	הצ/10/1 /300
10/7/2003	5205		• כפיפות	הצ/4/1 /130ג
29/8/1999	4799		• כפיפות	הצ/4/1 /100א
7/6/1998	4651	בהתאם להוראות תוכנית זו.	• שינוי	הצ/4/1 /138
23/3/1995	4292	בהתאם להוראות תוכנית זו.	• שינוי	הצ/4/1 /14
30/3/1989	3643		• כפיפות	הצ/4/1 /200
11/2/1987			• כפיפות	הצ/4/1 /0א
20/2/1975	2092	חלוקה, מס' יח"ד וזכויות	• שינוי	הצ/130

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ"מ	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אסבאן שמעון	17/12/09	ל"ר	18	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	M.S.C מ.ר. 86889	17/12/09	ל"ר	2	ל"ר	ל"ר	מחייב	נספח טבלת הקצאה
	ועדה מחוזית	4712	17/12/09	ל"ר	7	ל"ר	ל"ר	ל"ר	נספחי הוראות התכנית
	ועדה מחוזית		17/12/09	1	ל"ר	1:500	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		17/12/09	1	ל"ר	1:500	1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	איני רמני ראובני	31/5/10	1	ל"ר	1:250		מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

16/08/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ תל"ת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8037/73	לי"ר	לי"ר	052-3300164	09-8995919	אלקלעי 44 קדימה	לי"ר		לי"ר	029563467	מימון כפיר	לי"ר
			לי"ר								
			לי"ר								
	לי"ר	לי"ר	052-8396333		ת.ד. 1773 קדימה 60920	לי"ר	לי"ר	לי"ר	022815898	אמית יהושע יריב	לי"ר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר			לי"ר	לי"ר	לי"ר	013442991	אמית קארין	לי"ר

יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	052-3300164	09-8995919	אלקלעי 44 קדימה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	029563467	מימון כפיר	לי"ר
			לי"ר								
			לי"ר								
לי"ר	לי"ר	לי"ר	052-8396333		ת.ד. 1773 קדימה 60920	לי"ר	לי"ר	לי"ר	022815898	אמית יהושע יריב	לי"ר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר			לי"ר	לי"ר	לי"ר	013442991	אמית קארין	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר			העורב 8 קדימה	לי"ר	לי"ר	032250045	סבן ויאנה	לי"ר
לי"ר	לי"ר	050-5874927	לי"ר	רמז 44 קדימה	לי"ר	לי"ר	0122294583	בת סירדנה	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	056829435	בת סירדנה מאיר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	052-8396333	לי"ר	ת.ד. 1773 קדימה 60920	לי"ר	לי"ר	022815898	אמית יהושע יריב	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	013442991	אמית קארין	לי"ר
לי"ר	לי"ר	052-3300164	09-8995919	אלקלעי 44 קדימה	לי"ר	לי"ר	029563467	מימון כפיר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	029310638	מימון שרון	לי"ר

16/08/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 18

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ושם משפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
לי"ר	09-7962059	לי"ר	09-7967258	רח' הדקל 54, תל-40600 מונד מיקוד : 40600	לי"ר	לי"ר	86889 4712-1	5197788	שמעון אסבאן (ג.א.ש. אדריכלים)	אדריכל M.S.C	• עורך ראשי	
לי"ר	09-8624674	לי"ר	09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה	לי"ר	לי"ר ב.ג. מזיזות הנדסאות בע"מ מס' תאגיד 512063348	700	05649239	ירון לור	מודד מיסמך יקרטוגרף	• מודד	
לי"ר	09-7742416	לי"ר	09-7742416	רח' הטללים 40, רעננה.	ח.פ. 511860 843	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	31513	052415528	רמי ראובני	מתמס תנועה	• יועץ תנועה	

16/08/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה + תוספת יח"ד + הקטנת גודל מגרש ליח"ד בודדת + זכויות בניה + קביעת קווי בניין + הנחיות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. אחוד וחלוקה בחלק מתחום החלקה (מגרשים 2392, 2393) בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. בתאי שטח 101 - 103 בלבד:
 - א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-4. ובכל תחום התכנית מ-4 ל-6.
 - ב. הקטנת גודל מגרש מינימאלי ליח"ד בודדת מ-500 מ"ר ל-345 מ"ר או כמסומן בתשריט, בתאי שטח 101 ו 103 בלבד.
 - ג. קביעת קווי בניין, זכויות והוראות בניה + הוראות בינוי.
 - ד. הגדלת שטחים עיקריים.
3. חלוקת מגרשים 2392 ו-2393 ל-3 מגרשים. סה"כ 5 מגרשים בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.01
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1320		+520	800	מ"ר	מגורים
	6		+2	4	מס' יח"ד	(עיקרי)

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
מ"ר	ל"ר	תאי שטח	יעוד
		101-105	מגורים א'
		106	דרך משולבת
		110, 107	דרך מאושרת
		108-109	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט ללין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
77.19%	3102	77.19%	3102
6.20%	249	6.20%	249
14.64%	588.5	14.64%	588.5
1.97%	79	1.97%	79

16/08/2010

תכנית הרואת מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 18

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים + שטחי שירות למגורים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. זכויות הבניה: בתאי שטח 101-103 – בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית זו. בתאי שטח 104-110 – בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית זו ובהתאם לתכניות תקפות</p> <p>ב. קווי הבניין בתאי שטח 101-103 עפ"י התשריט וטבלת הזכויות, בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט. קווי הבניין בתאי שטח 104, 105 עפ"י התשריט וטבלת הזכויות ובהתאם לתכניות תקפות.</p> <p>ג. זכות המעבר בתאי שטח 101-103: 75% משטח זכות המעבר משויך לתא שטח 102. 25% משטח זכות המעבר משויך לתאי שטח 101 ו-103 מחצית לכל אחת, 12.5% לכל אחת.</p> <p>ד. בתאי שטח 101-103 זכויות הבניה יחושבו מכלל השטח כולל זכות המעבר.</p> <p>ה. בטרם הבקשה להיתר תאושר בועדה המקומית תכנית בנייה שתיקבע מיקום חניות, פילרי חשמל, פינוי אשפה, נפחי הבניין, גובה 0 וכיו"ב.</p> <p>ו. השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו</p>
ב.	הוראות פיתוח
	<p>א. בתאי שטח 101-103 כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
	<p>א. בתאי שטח 101-103 גובה הבניה 2 קומות ולא יותר מ-8.5 מ' לגג רעפים ו-7.5 מ' לגג בטון.</p> <p>ב. דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p>

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	הוראות
	שימושים והוראות בניה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכניות תקפות.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	הוראות
	שימושים והוראות בניה לדרכים ע"פ תכניות בתוקף

4.4	שם ייעוד: דרך משולבת
4.4.2	הוראות
	שימושים והוראות בניה לדרכים ע"פ תכניות בתוקף

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

מבנים ומסדרות ציבור	מיס' תא שטח	גודל מוצרש/ מצערש/ מרבי (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		שטח בנייה מ"ר/אחוזים		שטח לכניסה הקובעת	שטח בנייה מ"ר/אחוזים		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		אחוזי אחיזה בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי	אחוזי		
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		שטח בנייה מ"ר/אחוזים	מספר יח"ד						מספר יח"ד	מספר יח"ד												מספר יח"ד	
מגורים א'	102	670 או כמסומן בתשריט	עיקרי	עד 10 מ"ר	345	50 מ"ר	66.6%	1	2.89	2	2.98	35%	8.5 מ' מגובה עד 0.0 ש"א גג הרעפים	1	3.0 מ' / 3.0 מ'	3.0 מ' / 3.0 מ'	68.6% ללא מרתף	2	2	2.66	35%	8.5 מ' מגובה עד 0.0 ש"א גג הרעפים	1	3.0 מ' / 3.0 מ'	3.0 מ' / 3.0 מ'	68.6% ללא מרתף	2	2	2.66
			עיקרי	למחסן + 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה + 5 מ"ר	180	50 מ"ר	66.6% ללא מרתף	1	2.89	2	2.98	35%	8.5 מ' מגובה עד 0.0 ש"א גג הרעפים	1	3.0 מ' / 3.0 מ'	3.0 מ' / 3.0 מ'	68.6% ללא מרתף	2	2	2.66	35%	8.5 מ' מגובה עד 0.0 ש"א גג הרעפים	1	3.0 מ' / 3.0 מ'	3.0 מ' / 3.0 מ'	68.6% ללא מרתף	2	2	2.66
מגורים א'	104,105	670 או כמסומן בתשריט	עיקרי	עד 10 מ"ר	345	50 מ"ר	66.6% ללא מרתף	1	2.89	2	2.98	35%	8.5 מ' מגובה עד 0.0 ש"א גג הרעפים	1	3.0 מ' / 3.0 מ'	3.0 מ' / 3.0 מ'	68.6% ללא מרתף	2	2	2.66	35%	8.5 מ' מגובה עד 0.0 ש"א גג הרעפים	1	3.0 מ' / 3.0 מ'	3.0 מ' / 3.0 מ'	68.6% ללא מרתף	2	2	2.66
			עיקרי	למחסן + 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה + 5 מ"ר	180	50 מ"ר	66.6% ללא מרתף	1	2.89	2	2.98	35%	8.5 מ' מגובה עד 0.0 ש"א גג הרעפים	1	3.0 מ' / 3.0 מ'	3.0 מ' / 3.0 מ'	68.6% ללא מרתף	2	2	2.66	35%	8.5 מ' מגובה עד 0.0 ש"א גג הרעפים	1	3.0 מ' / 3.0 מ'	3.0 מ' / 3.0 מ'	68.6% ללא מרתף	2	2	2.66

בהתאם לתכניות בתוקף
בהתאם לתכניות בתוקף

(2) שטח ממ"ד ייקבע ע"פ התקנות
' שטחי השירות יכלולו להיות מותרות לכניסה הקובעת. במידה וימוקמו מותרות לכניסה הקובעת הם יהיו במקום שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.
** שטחי הבניה במרתף יהיו שטחים עיקריים

16/08/2010

תכנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 12 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה -

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.2 דרכים וחניות

- א. לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.
- ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד, במסגרת ההיתר.

6.3 הוראות בנושא חשמל

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים *, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* תותר סלילת כבישים, חניות, שתילה, ומיבנים יבילים לשהות קצרה בתיאום ובאישור חברת החשמל.

** באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור

לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4. חלוקה ורישום

- א. תשריט לצורכי רישום לחלקה יוכן על-ידי הבעלים וזאת תוך 6 חודשים מיום אישור התוכנית.
- ב. התשריט יירשם על-ידי בעלי הזכויות בקרקע בתוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.

6.5. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.6. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7. סטייה ניכרת

כל תוספת קומות / תוספת גובה מעל 50 ס"מ בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.8. בינוי ועיצוב אדריכלי

א. עם הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מעברים, חניות, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, יחסים בין המיבנים, יחסים בין המיבנים לרחוב, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרשות/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד', בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.11 פיתוח תשתית

ב. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ג. אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים

6.12 קולטי שמש על הגג

הדרישה והפתרון התכנוני למערכת סולרית טעון אישור מהנדס המועצה המקומית.

6.13 שירותי כבאות

בסמכות הועדה המקומית לדרוש התאמה לדרישות כיבוי אש ו/או אישור רשות הכבאות.

6.14. תנאים להיתרי בניה

- א. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובהתאם לשימושי הקרקע המאושרים.
- ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ד. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
- ה. הבקשה להיתר תהיה תואמת את הוראות תכנית זו ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ו. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
- ט. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- י. תיאום ואישור עם פקיד היערות להעתקת העצים הבוגרים בהתאם לסעי' 83ג(א) בחוק התכנון והבניה.
- יא. בתאי שטח 101-103 - רישום זיקת הנאה הדדית בספר המקרקעין.
- יב. העתקה של העץ תמר מצוי ע"פ חוות דעת של פקיד היערות.

6.15. הוצאות התכנית

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת בצוע יח"ד אחת.	5 שנים

7.2. מימוש התוכנית

חמש שנים מיום אשור התוכנית.

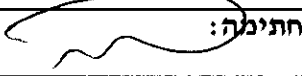


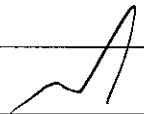
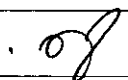
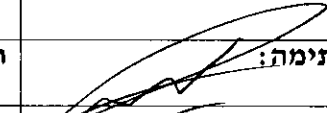
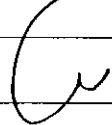
8. חתימות

תאריך: 25.6.12	חתימה:	שם: מימון כפיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 25.6.12	חתימה:	שם: מימון שרון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 14/6/12	חתימה:	שם: אמית יהושע יריב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 14.6.12	חתימה:	שם: אמית קארין	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 30.5.12	חתימה:	שם: שמעון אסכאן (ג.א.ש אדריכלים)	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	

אחראי על אסכאן שמעון א.א.מ.ר. 86889 4712

תאריך: 25.6.12	חתימה:	שם: מימון כפיר	יזם בפועל
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 25.6.12	חתימה:	שם: מימון שרון	יזם בפועל
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 14/6/12	חתימה:	שם: אמית יהושע יריב	יזם בפועל
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 14/6/12	חתימה:	שם: אמית קארין	יזם בפועל
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	

תאריך: 15/6/12	חתימה: 	שם: סבן ויאנה	
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 15.6.12	חתימה: 	שם: בהט דן מאיר	בעל עניין בקרקע (ע"פ הסכם שיתוף)
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 15.6.12	חתימה: 	שם: בהט ירדנה	
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 14/6/12	חתימה: 	שם: אמית יהושע יריב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 14/6/12	חתימה: 	שם: אמית קארין	
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 25.6.12	חתימה: 	שם: מימון כפיר	בעל עניין בקרקע (ע"פ הערת אזהרה)
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 25.6.12	חתימה: 	שם: מימון שרון	
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	

נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מאושר – ע"פ תצ/1/4/138 + תצ/1/4/100

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט			י	
								קווי בנין למבנה העיקרי	קווי בנין למבנה צדדי	קידמי		
יעוד האזור	סימן בתשריט	שטח מגרש מיינמום	שטח מגרש מיינמום	שטח בניה מותר למבנה העיקרי	שטח בניה מותר לקומה (תכנית)	מספר יחיד מותר למגרש	גובה מקסימום מותר למבנה	קווי בנין למבנה צדדי	קווי בנין למבנה צדדי	קידמי	קווי בנין למבנה צדדי	אחר
מגורים	כתום	או 500 מ"ר	או 18.0 מ"ר	200 מ"ר ל"ח"ד אחת שטח בניה מותר + ע"פ תצ/1/4/100	150 מ"ר ל"ח"ד אחת כולל שטחי השירות	1	8.5 מ' לקוטע עם גג משופע מש"א הגג ועד למפלס הסופי של הקרקע במרכז המדרכה בחזית המגרש	3.0 מ' או 0.0	3.0 מ' או 0.0	כמסומן בתשריט	6.0 מ' או 0.0	6.0 מ' או 0.0
								השכן הגובל ובתנאי קיר אטום וניקוז הגג לכיון מגרש המבקש	השכן הגובל ובתנאי קיר אטום וניקוז הגג לכיון מגרש המבקש			

טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר תצ/4-1/358

פרטי החלקות הקיימות

החלקים בנעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	מס' ז'הות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם חומר לשום	שם בעלים לשום	חלקה/ מגרש*	גוש	מס' סד"ר
50%	640	100%	022815898 013442991			אמית יהושע יריב ** אמית קארין	2392	8037	1
50%	750	100%	022815898 013442991			אמית יהושע יריב ** אמית קארין	2393	8037	2
50%	961	100%	056829435 012294583			בהט רן מאיר בהט ירדנה	2391	8037	3
100%	750	100%	032250045			סבן ויאנה	2390	8037	4
100%	79	100%	ל"ר			הופקע ע"י מ.מ. קדימה	1034	8037	5
100%	558	100%	ל"ר			הופקע ע"י מ.מ. קדימה	1035	8037	6
100%	143	100%	ל"ר			הופקע ע"י מ.מ. קדימה	1085	8037	7
100%	106	100%	ל"ר			הופקע ע"י מ.מ. קדימה	1086	8037	8
100%	28	100%	ל"ר			הופקע ע"י מ.מ. קדימה	1024	8037	9
	4015								סך כולל

* במקרה של תוכנית הכוללת חוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה, ע"פ הסכם שיתוף קיים.
 ** רשומה הערת אזהרה ע"ש מימון כפיר, תז' 029563467 ומימון שרון, תז' 029310638. וכן קיים הסכם רכישה והסכם שיתוף.

טבלת הקצאה (המשך)

לתוכנית מספר ת/4-1/358

פרטי המגורשים המוקצים

תאריך חתימת בעלים	תאריך חתימת בעלים	מס' יחיד	יעוד המגורש המוקצה	חלקים בשטח	שטח המגורש במ"ר	מס' זרות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם חוכר רשום**	שם בעלים רשום**	מס' חלקה ארעי/ סופי*	מס' מגורש עפ"י התוכנית	מס' גוש	מס' סידורי
25.6.14	[Signature]	2	מגורים אי'	0.5	670	029563467		שם חוכר רשום**	מימון כפיר (ע"פ תערת אזרחי) מימון שרון (ע"פ תערת אזרחי)	102	8037	1	
25.6.12	[Signature]	1	מגורים אי'	0.5	375	022815898		שם חוכר רשום**	אמנית יהושע יריב	101	8037	2	
14.6.12	[Signature]	1	מגורים אי'	0.5	345	022815898		שם חוכר רשום**	אמנית יהושע יריב	103	8037	3	
14.6.12	[Signature]	1	מגורים אי'	0.5	961	056829435		שם חוכר רשום**	בת סרן מאיר	104	8037	4	
14.6.12	[Signature]	1	מגורים אי'	0.5	750	032250045		שם חוכר רשום**	סבר וראנה	105	8037	5	
	[Signature]	1	דרד משולבת	1	79	לי"ר		שם חוכר רשום**	מ.מ קדימה	106	8037	6	
	[Signature]	1	דרד מאושרת	1	558	לי"ר		שם חוכר רשום**	מ.מ קדימה	107	8037	7	
	[Signature]	1	מבנים ומסדות ציבור	1	143	לי"ר		שם חוכר רשום**	מ.מ קדימה	109	8037	8	
	[Signature]	1	מבנים ומסדות ציבור	1	106	לי"ר		שם חוכר רשום**	מ.מ קדימה	108	8037	9	
	[Signature]	1	דרד מאושרת	1	28	לי"ר		שם חוכר רשום**	מ.מ קדימה	110	8037	10	



* ימולא בידי המודד/רשם המקרקעין
 ** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
 *** ימולא לפי העניין