



## דברי הסבר לתוכנית

1-תוכנית זו באה להכשיר ולאפשר ליגליזציה לקרוי קל ושקוף לפרגולה מעל בריכת שחיה קיימת ע"י הגדלת השטח למטרות עיקריות עפ"י הקיים .

2- הקרוי חיוני לבעלים הסובלים מבעיות רפואיות והבריכה משמשת כבריכה טיפולית לכל אורך ימות השנה קיץ וחורף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קרוי קל לבריכה, משפחת שפר - קדימה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

הצ/4-1/345

מספר התוכנית

2.380 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

1

מספר מהדורה בשלב

**1.3 מהדורות**

מתן תוקף

שלב

26-5-2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	מרחב תכנון מקומי	שרונים
	קואורדינטה X	192190
	קואורדינטה Y	688005

**1.5.2 תיאור מקום**  
 החלקה שבתשריט נמצאת בחלקו הצפוני מערבי של הישוב קדימה בשרון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**  
 רשות מקומית קדימה  
 התייחסות לתחום הרשות נפה  
 • חלק מתחום הרשות השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**  
 יישוב קדימה  
 שכונה צפונית  
 רחוב רמז  
 מספר בית 55

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	• מוסדר	• חלק מהגוש	196	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
8036	8036

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/06/2005	5406	תכנית זו משנה רק את	• שינוי	הצ/מק/
05/01/2004	5261			130/1-4 ז
10/07/2003	5205	הצ/1-4/199 א', הצ/1-4/199		הצ/1-4/199 א'
16/11/2000	4933			הצ/1-4/130 ג
29/08/1999	4799	חמפורט בתכנית זו וכל יתר		הצ/1-4/199
02/01/1992	3960	ההוראות בתכנית		הצ/1-4/100 א'
30/03/1989	3643			הצ/1-4/15
03/07/1988	3569			הצ/1-4/200
20/02/1975	2092			הצ/1-4/0 א
29/01/1948	1644			הצ/130 SR/15

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קטאוי חוסני ענבوسی חוסני	30-3-2012	ל.ר	17	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קטאוי חוסני ענבوسی חוסני	30-3-2012	1	ל.ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
מנהל	אליעזר עזרא שפר	2684005-8				רח' רמז 55, קדימה 60920	09-8990740	054-4543239	03-6242084		

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהל	אליעזר עזרא שפר	2684005-8				רח' רמז 55, קדימה 60920	09-8990740	054-4543239	03-6242084	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

חוכר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מנהל	אליעזר עזרא שפר	2684005-8			רח' רמז 55, קדימה 60920	09-8990740	054-4543239	03-6242084	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אדרכל	ענבוסי חוסני	059437277	89298			בני בנימין 3, אבן יהודה 40500	09-8996328		09-8910661	<a href="mailto:kattawe@017.net.il">kattawe@017.net.il</a>
	מודד	מדתת תלאוי		967			טייבה ת.ד. 1755	09-7994913		09-7990761	<a href="mailto:kattawe@017.net.il">kattawe@017.net.il</a>
	מהנדס	חוסני קטאוי	053695540	26246			בני בנימין 3, אבן יהודה 40500	09-8996328		09-8910661	<a href="mailto:kattawe@017.net.il">kattawe@017.net.il</a>

**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
איזור מגורים א'	אזור המשמש לבניית מבנה מגורים חד משפחתי בהתאם להוראות תכנית הצ/130 ותכנית הצ/4-199/א'
אזור מגורים א' מיוחד	אזור המשמש לבניית מבנה מגורים דו משפחתי בהתאם להוראות תכנית הצ/130 ותכנית הצ/4-199/א'
אזור מבני ציבור	אזור המשמש לבניית מבני ציבור.

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**

הגדלת השטח המותר למטרות עיקריות והתכסית עפ"י הקיים לאפשר רישוי קרוי גג בריכה טיפולית קל קיים החורג מתקנות של תוכניות קודמות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1-הגדלת השטח למטרות עיקריות המותר לבניה מ: 28% ל: 28% ועוד 22% לקרוי קל ולמתקני בריכת שחיה, במגרש 2247/1.
- 2-הגדלת התכסית מ': 20% ל: 42% במגרש 2247/1.
- 3- שנוי קו בנין צפון מזרחי מ': 3.00 מ' ל: 2.20 מ' עבור סככה לקרוי קל של בריכת שחיה.
- 4-שינוי קו בנין צפון מערבי מ': 4.50 מ' ל: 1.80 מ' עבור סככה לקרוי קל של בריכת שחיה ...
- 5-קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התוכנית.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.380 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השינוי הוא קרוי קל לפרגולה קיימת מעל הבריכה		505	222+ (קרוי גג בריכה קל)	283	מ"ר	מגורים א' 2247/1
		1	0	1	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			101	101	מגורים א'
			102	102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
			301	301	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
42.69%	1016	מגורים א'		42.69%	1016	מגורים א'
32.90%	783	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		32.90	783	מגורים א' מיוחד
24.41	581	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		24.41%	581	אזור בנייני ציבור

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
.	אזור המשמש לבניית מבנה מגורים חד משפחתי בהתאם להוראות תוכנית הצ/4-1/199 א'

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכניות תקפות.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: יעוד על פי תכניות מאושרות אחרות</b>
<b>4.31</b>	<b>שמושים</b>
	בהתאם לתכניות תקפות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע לפי הצ/4-1/345

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) *	אחורי					
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מלל לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)			צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר אחוזי בניה כוללים (%)			
				עיקרי	שרות									עיקרי	שרות	
מגורים א'	101	1016	505	10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה. ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א, 5 מ"ר למערכות טכניות לפי הצורך	** מרתף בקונטור קומת הקרקע מעליו	---	550	+ * מרתף בקונטור קומת קרקע מעליו	54.13%	1	1	עד 8.5	2	1	5 מ' קדמי	בניה קיימת לגג: בריכה 2.23 מ' לבית 3.0 מ' בניה חדשה 3 מ' מערבי: בניה קיימת 1.9 מ' בניה ולגג בריכה 1.8 מ' בניה חדשה 5 מ'
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102															בהתאם לתכניות תקפות.
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301															בהתאם לתכניות תקפות.

\*- זכויות הבנייה וקווי הבניין המבוקשים יהיו לבניה הקיימת בפועל. וכי במקרה של בנייה חדשה תעמוד הבניה כולל כל האלמנטים של בריכת השחייה בקווי הבניין 3 מ' צידי ו-5 מ' קדמי ואחורי.  
\*\* שטחי הבניה במרתף יהיו שטחים עיקריים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי הצ/1-4/199 א' והצ/1-4/199 + הצ/1-4/100 א'**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכסית תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	קוי בניה למבנה עיקרי			קוי בניה למבנה שירות		
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					קדמי	צדדי	אחורי	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	101 (2247/1)	1016	283 מ"ר בכל הקומות יחד	עד 45 מ"ר + 222 מ"ר פרגולות	0	1	203 כולל שטחי שרות+פרגולות +בריכת שחיה	8.50 מ' משיא גג הרעפים ועד המפלס הממוצע של המדריכה בחזית המגרש	קדמי 5.00 מ'	צדדי 4.50 מ'	אחורי 3*	קדמי 5.00 מ'	צדדי 3.00 מ' ראה כוכבית	אחורי 0.00 לחניה מקורה בלבד	
מגורים א' מיוחד	102 (2247)	783	180 מ"ר ליחידה	40 מ"ר ליח"ד	0	2	120 מ"ר למטרה עיקרית + 40 מ"ר למבני שרות לכל יח"ד	8.50 מ' ממפלס קרקע טבעית	קדמי 5.00	צדדי 4.00	אחורי 6.00	קדמי 5.00	צדדי 4.00	אחורי 6.00 למעט חניה מקורה	
אזור מבני ציבור	301														

לפי הצ/ 130

\* קו בנין 3 מ' למעט קו בנין 0 באיזור מרפסת קיימת .

## 6. הוראות נוספות

### 6.2. עיצוב אדריכלי

- א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג.
  - ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ- חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
  - ג. חומרי הגמר של המבנה בו שוכנת בריכת השחייה ושל חדר המכונות יותאמו לבנוי בסביבה לאישור מהנדס הועדה המקומית.
  - ד. מערכת סולרית בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
  - ה. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכדו' יהיו תת קרקעיים
- על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
  - ז. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
  - ח. חניה- המיקום יהיה עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

### 6.3. תנאים להגשת בקשה להיתר

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת על המגרש. תוכן תכנית בינוי שתפרט את חלוקת הקרקע גושי הבינוי והפתוח לאישור הועדה המקומית.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה לבנה לרכב והולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודת התחברות למערכת התשתית העירונית
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. 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 וכדי
- ה. זכויות הבנייה וקווי הבניין המבוקשים יהיו לבניה הקיימת בפועל. במקרה של בנייה חדשה תעמוד הבנייה כולל כל האלמנטים של בריכת השחייה בקווי הבניין 3 מ' צידי ו-5 מ' קדמי ואחורי
- ו. מיצוי ההליכים המשפטיים כנגד הבניה/השימוש הבלתי חוקיים.

### 6.4 כללי :

- א. טרם מתן היתר בנייה יוגש לוועדה המקומית דו"ח לעניין הרעש מחדר המכונות, ובאם היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה ימצא כי יש למגן את המבנה מרעש, יכללו התניות להגנה מרעש בתנאי ההיתר.
- ב- תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש ועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- לא יינתנו התרים 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 חלוקה).

### 6.5 היטל השבחה

יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.

**6.6. הוראות נציבות המים**

- א. **אספקת מים**--תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. **ביוב** - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב עירוני(קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי.
- תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזי.
- ג. **ניקוז** -- פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פרות הניקוז יוצג בתכנית מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית לניקוז כל המתחם.
- ד. **שמורי משאבי מים** - עפ"י הוראות סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/34, בפיתוח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, אפשר ששטחים אלה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול או תעלות חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ה-**בנייה משמרת מים**--בהיות שטח התכנית נמצא בשטח לשימור משאבי מים לפי תמ"א 35 יש לגרום למי הגשמים (לנגר העילי) לחלחל לאדמה ולהתווסף למי התהום. מטרה זו מושגת על ידי השארת אזורים לא אטומים (גינות, מדשאות, אזורים פתוחים) (להלן: שטחי קליטה) והטיית שיפועי המגרש אליהם. כך מי הגשמים, ובכלל זה המים המתנקזים מן הגגות, נאספים לאזורים אלו ומחלחלים לאדמה. פינות המגרש הן האזור שקל ביותר ליעדו לשמש כשטח קליטה. כמובן, יש להקפיד על שיפועים מתאימים.

**6.7. חשמל ותקשורת**

**א-חשמל** הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2.25 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 8.5 מ' למתח גבוה ו-20 מ' למתח עליון, המרחק מקווי חשמל תת קרקעיים יהי בתאום עם ח"ח.

ב - מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

**6.8. חנית מכוניות :**

חנית מכוניות במגרש תהיה לפי הוראות חוק התכנון והבניה--התקנת מקומות חניה. כפי שיהיה בתוקף בעת קבלת היתר הבניה.

שני מקומות חניה לפחות לכל יח"ד בתחום המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.

האיזור המוגדר בתשריט "מרחב תמרון" ישמש לתמרון רכב כמוגדר בהוראות תכנית הצ/4-1/199 ולא תותר בנית גדרות בתוך תחום זה.

**6.9 - הריסות :**

כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, יהרסו ע"י הבעלים ועל חשבונם.

**7.0- הוצאות התכנית :**

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף (12)69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.

**ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**


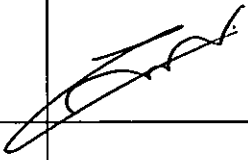
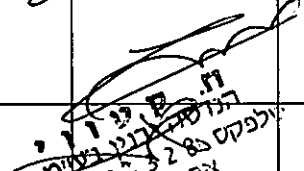
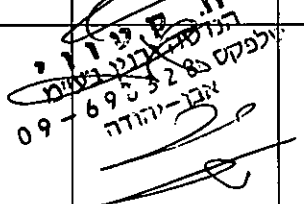
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישוי הקיים	מייד עם אישור התוכנית

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 3 שנים מיום אישורה .



## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			2684005-8	אליעזר עזרא שפר	מגיש התוכנית
			2684005-8	אליעזר עזרא שפר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			2684005-8	אליעזר עזרא שפר	בעלי עניין בקרקע
	 <p>ח.קטאוי הנדסה ובנין בע"מ ענבוס חוסני אבו-נוהדה 09-6953288</p>		511857237 059437277 53695540	ח.קטאוי הנדסה ובנין בע"מ ענבוס חוסני חוסני קטאוי	עורך התכנית