

636
15.09.98
20.09.98 השלמות
04.11.98 תיקון לפי הערות וי מקי וממיי
27.07.99 תיקון לפי החלי וי מחי
29.11.99 לשכה "

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
- 3 - 01 - 2001
נתקבל
תיק מס'

על תכנית זאת חלות הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
התכנית בסמכות הועדה המחוזית, לפי סעיף 61א' (א) בחוק.

מחוז המרכז
נפת השרון
מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מועצה מקומית קדימה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו תהיה מתואמת עם
רשות התכנון המוסמכת.
תיוסרתנו הינו לצרכי תכנון ולכך אין כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל העל ינו אחר בהיות התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונהחם עכנו הסכמתנו הינו ואין חתימתנו זו באה ככפף
הסכמת כל העל ינו תחת השטח הנ"ל או כל רשות מוסמכת, לפי
החוק.
17/11/99
מס' תכנון 111/1-4 / הצ / 1-4
בגין הסכמת המועצה המקומית קדימה
בקיום הסכמת המועצה המקומית קדימה
מי שרכש מאתנו על פני השטח הנ"ל או כל רשות מוסמכת, ואין
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שהתכנית
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

**תכנית שינוי מיתאר הצ / 1-4 / 111 / 1-4
מגרש 4 במתחם אילנות בקדימה**

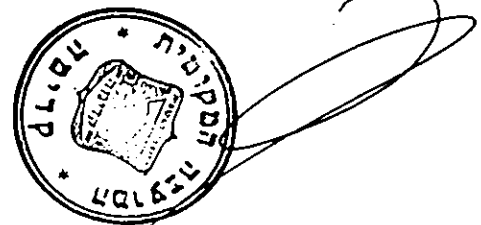
המהווה שינוי תכנית מיתאר מקומית הצ / 1-4 / 111 / 1-4

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 111/1-4 / הצ / 1-4
למתן חוק.
מהנדס העדה
עו"ם הועדה

הוראות התכנית

משרד המזים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 111/1-4 / הצ / 1-4
החברות מאושרות מכאן
קצת 100 (3) חוק
46-814 הרצליה 15 רחוב הפיוס ערים
טלפון 09.9501345 מקסי 09.9565018

המגיש: המועצה המקומית קדימה
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן: מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שרונים"
תכנית שינוי מיתאר הצ / 1-4 / 111 / 1 - מגרש 4 במיתחם אילנות בקדימה

שינוי תכנית מיתאר מקומית הצ / 1-4 / 111 ותכנית מיתאר הצ / 130

מחוז המרכז
נפת השרון
מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מועצה מקומית קדימה

גוש 8009, חלקי חלקות 55, 57.
גוש 8010, חלק מחלקה 1.

שטח התכנית : 25 דונם.

המגיש : המועצה המקומית קדימה.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

המתכנן : מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים רחוב הפיוס 15 הרצליה 46.814
טלפון 09-9501345 פקסי 09-9565018

מטרות התכנית :

1. הקמת מבנה מנהלה בשטח של 500 מ"ר ויחידת מגורים למשפחות בשטח של 1,500 מ"ר, במגרש 4.
2. קביעת הוראות והגבלות בנייה.

1. הוראות כלליות

1.1 גבול התכנית

כמסומן בתשריט של תכנית בקו כחול עבה.

1.2 מסמכי התכנית

1.2.1 הוראות (תקנון) התכנית (5 עמודים)

1.2.2 תשריט בקני"מ 1:1,000

1.3 יחס לתכניות אחרות

כל הוראות תכנית הצ / 130 ו- הצ / 1-4 / 111 נשארות בתוקף, למעט הוראות תכנית זו כמפורט להלן.

1.4 היתרי בנייה

- 1) הוצאת היתרי בנייה במגרש 4 מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, על-פי הזכויות שבתוכנית זו.
- 2) אישור התכנית מותנה בחו"ד מע"צ, כי הצבת המבנים אינה מפריעה לנגישות עתידית.

1.5 הגדרות

פירוש מונחים בתכנית זו הוא על פי הפירושים בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 בתיקוניו ובתקנותיו.

1.6 מערכות תשתית

1.6.1 **אספקת מים** – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

1.6.2 **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 ותובטח הגישה לתחזוקתם. לא יינתנו היתרי הבנייה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.

1.6.3 **ניקוז** – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה, עם המערכת הטבעית. פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים ותובטח הגישה לאחזקתם.

1.6.4 **חשמל** – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו: 9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. (ראה סעיף 22.4 (ה))

מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים, לרבות החיבורים לבתים.

1.7 שמירת איכות הסביבה

1.7.1 הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בנייה בתנאים הנחוצים לדעתה לשמירת איכות הסביבה, בזמן השימוש בנכס ו/או בעת הקמת בנין. הוועדה רשאית לדרוש הכנת מסמך סביבתי במקרה של חשש לפגיעה באיכות הסביבה.

1.7.2 שמירת איכות הסביבה, בתוכנית זו היא: מניעת רעש, רעידה, זיהום אוויר וריח, זיהום מקורות מים, זיהום קרקע, מניעת מפגע תברואתי, שמירת עצים קיימים לרבות בשטחי ציבור ובדרכים (כתואי שלא יהוו סכנה לתנועה).

1.7.3 הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בנייה, בסילוק מטרדים סביבתיים קיימים במגרש המיועד לבנייה.

1.8 פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתר בניה שיוצא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.

1.8.1 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 הוועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת, יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

1.8.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יפותח עפ"י דרישת המהנדס, לשילובו בסביבה.

1.8.3 מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת.

2. השימושים המותרים

הכל לפי תכנית הצ / 1-4 / 111.

3. נגישות למגרש 4

הגישה למגרש 4 תהיה מהצומת המוסדרת הקיימת בדרך מס' 4.
לאחר סלילת דרך מס' 561, הסדרת הצומת שלה עם דרך מס' 4 וביטול הצומת הקיימת באילנות, תהיה הגישה לכל שטח התכנית מדרך מס' 561.

4. הגבלות הבנייה

4.1. הגבלות בנייה מפורטות יינתנו בתכנית בנייה.

4.2. טבלת זכויות והוראות בנייה לתכנית הא' / 111 / 1

גובה בנין (מס' קומות)	זכויות בנייה (מ"ר)		רוחב מגרש מיני. (מ"ר)	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט האיזור	יעוד האיזור	
1	תת-קרקעי	על-קרקעי	קיים + בנין מינהלה – 500 מ"ר בנין מגורים למשפחות – 1500 מ"ר	100 או קיים	כ- 25,000	צבע כתום תחום בקו חום	מוסדות

גובה בנין מירבי (מ')	מספר יחיד למגרש	קווי בנין מינימליים (מ')	קווי חזית	אחורי	מירבי (מ')
6	---	5	5	5	5
או לפי תכנית בנייה					

הערות :

1. שטחי שירות על-קרקעיים כולל קי מופלשת, 500 מ"ר.
2. המרווחים בין בנינים יהיו לפי תכנית בנייה.
3. המרווחים בין חזיתות ראשיות יהיו לפחות גובה הבניין הגבוה מבין שני בנינים סמוכים.