

4-12654



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/מק/4-1-245 - קדימה

תאריך _____

חותמת ואישורים:

ועדה מקומית "שרונים"
 אישור תכנית מס' הצ/מק/4-1-245
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 102 כיום 21/10/02

 יו"ר הוועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מתח המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית איחוד מגרשים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
תכנית שינוי למתאר הצ/מק/1-4/245 שינוי לתכנית הצ/1-4/135
ולתכנית מתאר הצ/130
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 5 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקני"מ 1:250, 1:5000, 1:1000,
(מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל הענינים
הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד).
ג. הבינוי המצויין בתשריט הנו בינוי מנחה ואינו מחייב,
למעט השביל המשותף עפ"י תכנית הצ/1-4/135
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1387 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש 7815 חלקה 187, ח"ח 520
מגרשים 2670, 2669, 2766
7. המקום: קדימה
8. היוזם: קרן תורה ועבודה
9. בעלי הקרקע: מ.מ.י.
10. החוכרים: קרן תורה ועבודה
11. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"
אדר' עודד דואק

12. מטרות התכנית:

- א. איחוד מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א'(א1) (1) לחוק.
- ב. הגדלת מס' יחידות דיור ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א'.א. (8) לחוק.
- ג. שינוי בקוי בנין כמסומן בתשריט בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א'(א1)(4) לחוק.
- ד. שינוי גודל מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בנין בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(7) לחוק.
- ה. שינוי הוראות בינוי בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

13. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 במידה ולא שונו בתכנית זו.

14. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפו, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

15. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם לבינוי וללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט. כל התכליות עפ"י תכנית תקפה הצ/4-1/135

16. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת-וחנית לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

17. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. זמן ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו וקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ/4-1/100א'.
- במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ב. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 90 ס"מ. (נטו)
- ג. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ד. 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 ואינורור מתאימים.
- ז. חלל המרתף ימצא כולו אגרובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

20. 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 צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
- תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114, ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.
- יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.
- 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.
- (ראה סעיף 22.4 (ה))
- ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

12. כללי : א) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תו
תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט
חלוקה שאושר.
ב) ניתן בתשריט החלוקה לציין חלוקה למגרשים במגבלות שטח
מגרש מינימלי מותר, ובמגבלות הבינוי בתשריט התב"ע.

יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	רוחב מגרש (מ') (מ"ר)	תכנית ברוטו כולל שטחי שדות, 96-99 או במ"ר	זכויות בניה		סה"כ זכויות	גובה בנין מספר קומות	גובה בנין (מ')	מספר יחיד למגרש	קווי בנין				מספר יחיד	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	סה"כ זכויות	יעד האזור		
					הת קרקעי	עיקרי					שרות	על קרקעי	אחורי	חזית						צד	אחורי
קיים	מגורים א' מיוחד	400 מ"ר ליחיד קיימת 700 מ"ר לז-משפחוני או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	100 מ"ר	180 מ"ר	30 מ"ר	180 מ"ר	2 קומות (קוטני)	8.5 מ' משנייה ג רעפים ועד מפס	2 או 1 כמסומן בתשריט	5 מ' קיימת ליחיד	0 או 3 מ' קיימת בתשריט	6 מ' או כמסומן בתשריט	5 מ' (0.0) לסככת היתה	0.0	0.0	0.0	2 קומות (קוטני) + 100 מ"ר כדלי מרתף ע"פ הצ/4-1/100 א	180 מ"ר	קיים	מגורים א' מיוחד

הערות

גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יחיד עד 1.20 מ', בצד המגרש ואחור עד 1.80 מ'.

יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	רוחב מגרש (מ') (מ"ר)	תכנית ברוטו כולל שטחי שדות, 96-99 או במ"ר ליחיד	זכויות בניה במ"ר ליחיד		סה"כ זכויות	גובה בנין מספר קומות	גובה בנין (מ')	מספר יחיד	קווי בנין				מספר יחיד	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	סה"כ זכויות	יעד האזור	
					הת קרקעי	עיקרי					שרות	על קרקעי	אחורי	חזית						צד
מוצע	מגורים א' מיוחד	400 מ"ר	כמסומן בתשריט	100 מ"ר	135 מ"ר	22.5 מ"ר	135 מ"ר	2 קומות (קוטני)	8.5 מ' מ: 0.0; של הבנין	2 סה"כ יחיד מתחם הוכנס	5 מ' קיימת ליחיד	0 או 3 מ' קיימת בתשריט	6 מ' או כמסומן בתשריט	5 מ' (0.0) לסככת היתה	0.0	0.0	2 קומות (קוטני) + 100 מ"ר כדלי מרתף ע"פ הצ/4-1/100 א	135 מ"ר	מוצע	מגורים א' מיוחד

הערות

גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יחיד עד 1.20 מ', בצד המגרש ואחור עד 1.80 מ'.