

" ש ר ו נ י ס " : תכנון מקומי

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 תיק מס' 4-03-1999

128/1-4-הצ/ מס' : מפורטת מס' תכנון

128/1-4-הצ/ מס' : שינוי לתכנית מס' תכנון

28-02-2002

איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעליהם תיק מס'

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 תיק מס' 4-03-1999

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 25-12-2001
נתקבל
 תיק מס' :

ה מ ר כ ז

מחוז :

ה ש ר ו נ

נפה :

מ.מ. קדימה

מקום :

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 9-07-2002
נתקבל
 תיק מס' :

ושים וחלקות :

חלקות גוש 8036
 חלקה 1, וח"ח 2, 137, 138, 108

10.220 מ"ר

שטח התכנית :

פרטיים ומ"מ קדימה

בעל הקרקע :

תיב 00333 504/9
 ת.ז. 00333 505/6
 ת.ז. 1/319129
 ת.ז. 1/012072
 ת.ז. 6776568-5
 ת.ז. 077317246

אלה 118
 לוי א"א 0
 צובלי יצחק
 כראל סינטיה סול דבורה אלבלה
 כראל רפאל
 יונני יורם
 אקרוס אבנר

רשימת בעלויות:
 סינטיה סול
 יונני יורם
 אקרוס אבנר

יוזמי התכנית :

משרד הפנים מחוז המרכז
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 מועצה מקומית קדימה
 תיק מס' 128/1-4-הצ/ מס' : מפורטת מס' תכנון
 אדר' שמואלה מלצר
 תאריך 1995 מאי
 1996 יולי
 1996 אוקטובר
 1999 יולי

משרד הפנים מחוז המרכז
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 מועצה מקומית קדימה
 תיק מס' 128/1-4-הצ/ מס' : מפורטת מס' תכנית
 אדר' שמואלה מלצר
 תאריך 1995 מאי
 1996 יולי
 1996 אוקטובר
 1999 יולי

המתכנן :



1. שם התכנית: הצ/4-128/1(ב) - שינוי לתכנית הצ/4-128/1+הצ/130 איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
2. התשריט: תקנון 4 דפים, ותשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1000, 1:2000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. מסמכי התכנית: א. תקנון 4 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה + נספח בינוי.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:10.000, 1:5000, 1:1000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריטים יחד.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית שמספרה הצ/4-128/1 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
5. מטרת התכנית: 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של ח"ח 1, 2, 137, 138.
2. קביעת תוואי דרך משולבת.
3. שינוי ממגורים א' למגורים א' מיוחד, סה"כ 24 יח"ד.
4. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
6. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט, ובהתאם להוראות המפורטות בתכנית התקפה הצ/4-128/1.
7. תשתיות: בסמכות הרשות המקומית להעביר מערכת ניקוז וביוב דרך מגרשים פרטיים שיעודם מגורים.
8. חניית מכוניות: עפ"י התקן שיהיה בתוקף ביום מתן היתר בניה, עפ"י שימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יח"ד.
9. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ע"ש מדינת ישראל.
10. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
11. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
12. קומת מרתף: א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן.

3/...

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' שטמפר 5, נתניה ת.ד. 2171
טל. 825-562-02-09-86

ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו ע"פ תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.

ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על ה"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.

ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.

ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).

ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.

13. הוצאות התכנית: הוצאות התכנון ותוכנית המדידה (רקע להכנת התכנית) ישולמו ע"י הבעלים ויגבו ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

14. מערכות תשתית: יותר מעבר קווי ביוב מרכזי וקווי ניקוז בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיים.

15. דרך משולבת: לא יוצאו היתרים למגרשים הגובלים בדרך זו טרם אישור תכנית פתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.

16. ניקוז: תכנית הפתוח תכלול חומרי גמר מעודדי הלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התוכנית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז.

17. תשתיות: א. תוגש תוכנית למערכת ביוב מרכזית לאישור מש' הבריאות. ב. יינתנו היתר בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר אישור למערכת ביוב מרכזי ופינוי השפכים. תנאי לאיכלוס: חיבור לביוב מרכזי.

לוח זכויות בניה לתכנון מפורט מספר הצ/4-1/128(ב)

הערות	בנין		מס' יחידות מגורים למגוש	שטח מתקן במ"ר ליח' דיוור אחת	גובה מקסימום של בנין	שטח פני עור במ"ר כולל סככת חניה פרטית במ"ר	שטח בניה מותר לקומה (תפנית)	שטח בניה מותר ברוטו כ-2 או כ-3 במ"ר	רוחב חזית מגוש מינימלי	שטח מינימלי למגוש במ"ר	סימון	יעוד האזור
	אחורי	חזית										
<p>1. מבני עור יהיו במימטר בנין הפגורים או לפי שקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>2. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.</p> <p>גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגושים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ'.</p> <p>גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגוש או מאחור 1.80 מ'; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמחים לאורך של 30 מ' בצירי המבוישים יהיה 0.60 מ'.</p> <p>3. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מינימום 1.00 מ', בגג שטוח.</p>	5.0 מ'	3.0 מ'	1	ראה סעיף 11 בתכנון וע"י תכנית הצ/4-1/100	2 קומות (בקוטני) ועד 8.5 מ' משיא גג מסומע ועד למפלס ממוצע של המדרגה בחזית הבנין.	40 מ"ר	140 מ"ר כולל מבני עור	240 מ"ר כולל מבני / שטחי עור / שרות	20 מ"ר או כמסומן בתשריט	500 או כמסומן בתשריט	כתום	מגורים א'
	כנ"ל	כנ"ל	2 בנות 17-מסגרת	100 מ"ר ליח"ד אחת	כנ"ל	40 מ"ר ליח"ד אחת, 80 מ"ר ל-2 יח"ד.	280 מ"ר כולל מבני עור	כנ"ל, ליח"ד אחת 480 מ"ר ל-2 יח"ד	כנ"ל	614 או כמסומן בתשריט (ראה טבלת שטחי המגושים המוצעים)	כתום מוחכם נקו אדום	מגורים א' מיוחד

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "עיר רמת גן"
 רח' שטמפר 5, תל אביב, ת.ד. 2171
 טל. 825-825, 5602-86-09