

4-15460

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים מה"ז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

19/11/03 אישור תכנית מס' 88/3/2004
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:
ביום 19/11/03 לאשר את התכנית.

ס"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז מרכז
8-08-2004
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
מחוז מרכז
1-12-2003
נתקבל
תיק מס'

שם התכנית: הצ/4-19/1 - קדימה

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 4.8.02
אדר' דורון דרוקמן
8/6/05
מתכנן מחוז המרכז
מתכנת המחוז
תאריך

תאריך: ינואר 2003

חותמות ואישורים:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים

תכנית מפורטת / מתאר מס' 88/3/2004
למתן תוקף.

אדר' צדוק זואק
מנהל הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/4-1/19 שינוי לתכנית הצ/130 ולתכנית הצ/4-1/19 (א)
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 13 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250, 1:5000, והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. נספחי בינוי (מנחים בלבד).
ד. חוות דעת שמאי.
ה. נספח תנועה ק.מ. 1:500.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
41.723 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 8037 חלקות: 1, 4, 6, 9-11, 109-111, 113, 114, 115, 118, 119, 128, 129.
7. **המקום:**
מועצה מקומית קדימה
8. **היוזם:**
מועצה מקומית קדימה + ועדה מקומית שרונים.
9. **בעלי הקרקע:**
פרטיים + מ.מ.קדימה + מ.מ.י.
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר (מס' רשיון 908).
11. **מטרות התכנית:**
 1. א. שינוי ייעוד ממגורים א' ממגורים ב' משב"צ וממסחר - לדרך ולשצ"פ.
 - ב. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד.
 - ג. שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ב' מיוחד.
 2. הגדלת צפיפות המגורים במיתחם. סה"כ 109 יח"ד: 41 יח"ד קיימות, 68 יח"ד מוצעות.
 3. הוראות והגבלות לחלוקת החלקות ולבניה.
 4. קביעת זכויות והוראות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר:
על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130+ הצ/4-1/19 (א) במידה ולא שונו בתכנית זו.

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

14. רישום שטחים ציבוריים:
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. הוראות בניה והגבלותיה:
בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. חניית מכוניות:
מספר מקומות חניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש. באיזור מגורים א' + א' מיוחד, בדירות צמודות קרקע-2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

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

18. הריסת מבנים:
לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט. המבנים הקיימים על שטחים המיועדים לציבור ייחרסו מיד עם אישור התכנית.

19. זמן ביצוע:
תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20. דרך משולבת:
דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית. ניתן יהיה לשנות לדרך משולבת את הדרך המוצעת בתכנית.

21. הוראות בניה:
21.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות 21.2 להלן:

21.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) איזור מגורים ב' - ישמש לבניית דירות מגורים בקומות: 2 קומות על קומת עמודים או קומת מסד, ועוד חדרים על הגג. קומת העמודים תשמש לחניה. מתן היתרי בניה במגרשים אלה כפוף לאישור תכנית בינוי ופתוח ע"י הועדה המקומית.
- (ג) איזור מגורים ב' מיוחד - ישמש לבניית דירות מגורים בקומות, על פי תכניות הבינוי (המנחות) הנספחות לתכנית זו: הדירות יהיו בקומת הקרקע ועוד 2 קומות וחדרים על הגג, צמודים לדירות בקומה העליונה. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופתוח בוועדה המקומית.
- (ד) איזור מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית (מגרש 1500) - השימושים בקומת הקרקע: למסחר כולל לבנק (קיים) ולהרחבתו. בקומות א' + ב' - לדירות מגורים, ועוד חדרים על הגג צמודים לדירות בקומה העליונה. ניתן יהיה להמיר שטחי מגורים בקומה א' לשטחים מסחריים כולל להרחבת הבנק.
- (ה) שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- (ו) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- (ז) שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית, בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט. תשריט חלוקה יאושר כחוק.
- (ב) באיזור מגורים א' וא' מיוחד - יהיה גובה בית המגורים 2 קומות (במבנה קוטגי) ועד 8.5 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.
- באיזור מגורים ב' - 2 קומות על קומת עמודים מפולשת (או על קומת מסד), ועוד חדרים על הגג, וסה"כ עד 12 מ' גובה.

באיזור מגורים ב' מיוחד – 3 קומות ועוד חדרים על
הגג, ועפ"י תכנית הבינוי (המנחה) המהווה נספח
לתכנית, שה"כ גובה בנין – 12 מ'.

- ג) מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם
לתכנית בינוי ופיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה
המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח – לפי
מפלס הדרך הגובלת המתוכננת או לפי מפלס הדרך
הקיימת והכל עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.
ד) הפרש מפלסי (± 0.00) במגרש לא יעלה על 1.0 מ'.
ה) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין
לעיל.
ו) שטח הבניה המותר באיזור מגורים – בהתאם ללוח
הזכויות הכלול בתקנון.
ז) מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח
הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה
למעט קירות ומעקות גנניים.

21.4 עיצוב ארכיטקטוני בבניני מגורים צמודי קרקע:

- א) צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3
מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר
הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח
היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
ב) חומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו
על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו
בבקשות להיתר
ג) מערכת סולרית – בגג משופע ישולבו הקולטים
בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או
יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס
הועדה.
ד) אנטנות טלוויזיה – בסמכות הועדה לדרוש התקנת
אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת
בתים.
ה) חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות
מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-
קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה
המקומית.
ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות
הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ
תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.

- (ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות לחניה יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית או כחלק מהבניין העיקרי.

21.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ה) עפ"י דרישת מהנדס הוועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכו'...

21.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית בניה ופיתוח לכל המתחם. בתכנית יצויינו מערכות תשתית תת-קרקעיות ועליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים; הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

21.7 פתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הוועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
- (א) 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 הועדה 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 מתחם.

(ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

(ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

באיזור מגורים א' וא' מיוחד.

- (א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. אך לא יותר מ-100 מ"ר ליחיד אחת.
- (ב) לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- (ג) במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי. כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- (ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל – יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- (ה) מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- (ו) החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 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 שתכלל דלת כניסה מבחוץ – יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- (ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
- (י) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

22. שטחי שדות וקומות מרתף:

שטחי שרות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף)

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים)

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

באיזור מגורים ב' ומגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית

ניתן יהיה למקם את חניית הדיירים בקומות המרתף. כמו-כן חדרי מכוונות ומחסנים משותפים לדיירים. ניתן יהיה להקים בקומת המרתף מחסנים פרטיים לדיירים, 5.0 מ"ר לדירה, ובתנאי והמחסן יירשם בנסח רישום המקרקעין ביחד עם הדירה. בקומות המרתף ניתן יהיה לכלול חדרי משותפים לכל הדירות בבנין כולל חניה, חדרי מכוונות, מיזוג אוויר, מקלט וכד', ובתנאי ושטחם יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.

קומת מרתף ושטחי שרות במגרש מסחרי:

- ניתן יהיה לבנות יותר מקומת מרתף אחת ובתנאי ותשמש לצרכי החניה של המשתמשים בבנין.
 - שטח קומת מרתף - עד 60% משטח המגרש.
 - בנוסף, ניתן יהיה לייעד לשטחי שרות על קרקעיים 25% משטחי הבניה המותרים למגרש, אשר יכללו מעברים, מבואות ומקלטים, ואשר תרשם בהם זכות מעבר / זיקת הנאה לצבור.
 - בנוסף: חדרי לאצירת פסולת ואשפה.
 - מחסנים אשר ייבנו במגרשים המסחריים יחושבו כשטחים עיקריים.

23. 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 ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתר בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.

(ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.

(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.
(ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

(א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון מערכות התשתית למיניהם וכד'.

24. כללי:

חלקות 1, 109, 110

החלקות הנ"ל מבונות, והזכויות המפורטות בתכנית זו אינן חלות עליהן. בעתיד ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת לכל אחת מהחלקות הנ"ל עפ"י הוראות תכנית זו, ובתנאי הפרשות לצרכי ציבור בשיעור של 30%.

באיזור מגורים ב' מיוחד - מותר לבנות חדרים על הגג, כחלק מהדירות בקומה העליונה, ובתנאי הקמתם בנסיגה מהיקף הבנין קומה ג' של 2.5 מ' לפחות.

זכויות בניה במגרש (1500) – תכ' הצ/4-1/19

- קומת מרתף: 600 מ"ר – לחניה ושטחי שרות למסחרי
 - קומת קרקע: 400 מ"ר – מסחרי + 80 מ"ר שטחי שרות (משותף למסחרי + מגורים).
 115 מ"ר – חניה בקומת עמודים

- קומות א' + ב'

5 דירות מגורים לקומה

(+קומת גג)

קומה א': 500 מ"ר – שטחים עיקריים
 110 מ"ר – שטחי שרות: מדרגות, מעלית, מעברים.

קומה ב': 500 מ"ר – שטחים עיקריים
 110 מ"ר – שטחי שרות: מדרגות, מעלית, מעברים.

קומה גג: 150 מ"ר – שטחים עיקריים

סה"כ שטחים עיקריים למסחרי: 400 מ"ר
 סה"כ שטחים עיקריים למגורים: 1150 מ"ר
 סה"כ שטחי שרות למגורים: ק' קרקע: 115 מ"ר לחניה מקורה
 80 מ"ר מבואה
 קומה א' + ב' 220 מ"ר

קומה	שימוש	שטח בניה עיקרי	שטח בניה שרות	הערות
קומת מרתף	מסחרי: חניה וחדרים טכניים	0	600 מ"ר	כולל מדרגות ומעלית לק' מרתף. החניה – לבנק/למסחר (כולל ממ"ד וחדרים טכניים לבנק/למסחר), לחילופין – למגורים.
קרקע	מסחרי: חניה למגורים	400 מ"ר	80 מ"ר – מבואה 115 מ"ר לחניה בקומת עמודים	80 מ"ר – משותף למגורים ולמסחר. החניה המקורה – למגורים: לחילופין – למסחר.
קומה א'	מגורים	500 מ"ר כולל ממ"ד	110 מ"ר למעברים, מדרגות ומעלית.	עפ"י תכנית לבנין – 4-5 דירות לקומה, וסה"כ 10 דירות.
קומה ב'	מגורים	500 מ"ר כולל ממ"ד	110 מ"ר למעברים, מדרגות ומעלית.	עפ"י תכנית לבנין – 4-5 דירות לקומה, וסה"כ 10 דירות.
קומת גג	מגורים	150 מ"ר	0	5 חדרים על הגג, צמודים לדירות בקומה ב'.

5 החדרים על הגג – צמודים לדירות בקומה ב'. במידה וייבנו דירות יהיה מס' החדרים כמספר הדירות בקומה ב', כל חדר 30 מ"ר.

תכנית הצ/4-19 - מגרש 1501 - מסחרי

שטח המגרש: 1620 מ"ר

שטח עיקרי: 75% = 1215 מ"ר סה"כ.

שטח עיקרי: 10% = 162.6 מ"ר במרתף *

שטח עיקרי: 65% 1053 מ"ר בקומות קרקע + א' + גג

30% תכסית = 486 מ"ר (מתוך זה 25% = שטחי שרות

121 מ"ר = 121 מ"ר)

365 מ"ר שטח עיקרי לקומת קרקע

365 מ"ר " לקומה א'

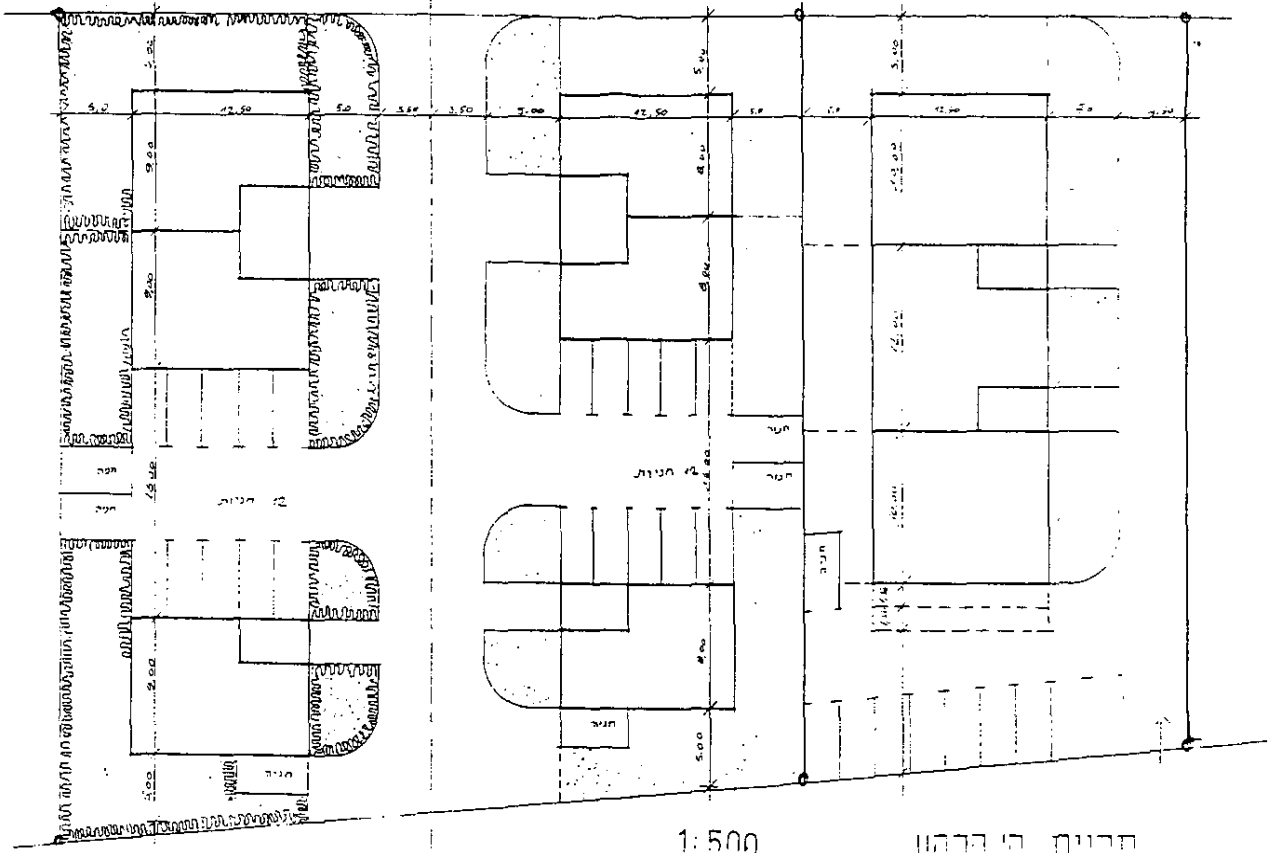
730 מ"ר

לקומת גג מ"ר 323 = 730 - 1053

= 20% בק' גג, בנסיגה מקונטור הבנין

תכליות: חנויות / משרדים בק' קרקע, ומשרדים / חנויות בקומה א', מתקנים / משרדים בקומת גג.

* בעיקר למחסן, ארכיב וכד' שזה עיקרי במגרש שייעודו: מסחרי.

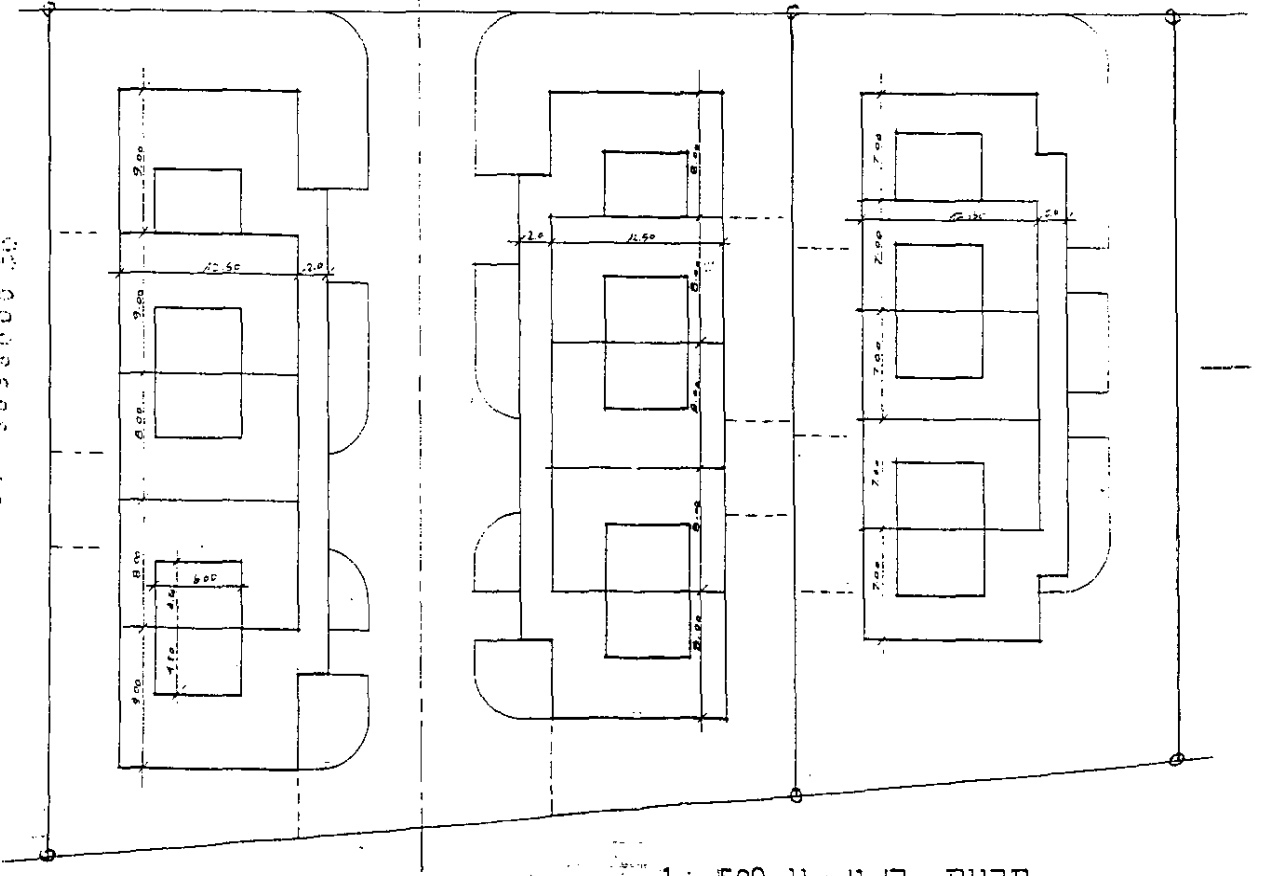


1:500

תכנית קנין קרקע

נספח 6 בנין לתכנית הצ / 1-4 / 19

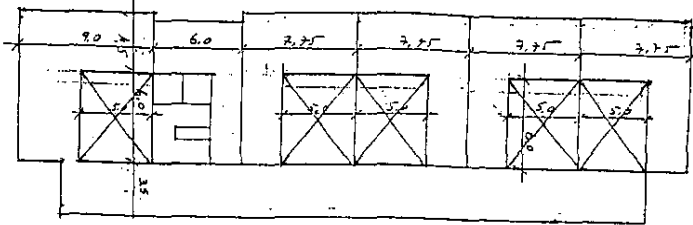
תכנית הקנין
 "עירייה"
 רמת השרון, אזורי פוליס
 09-8636000



1:500 קנין + גג

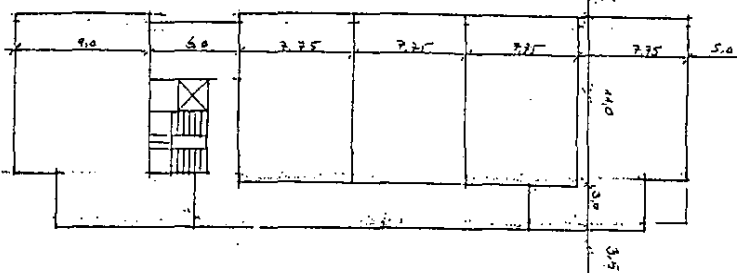
תכנית

מגרש 111
תכנית
קובות גג
1:250
מגורים



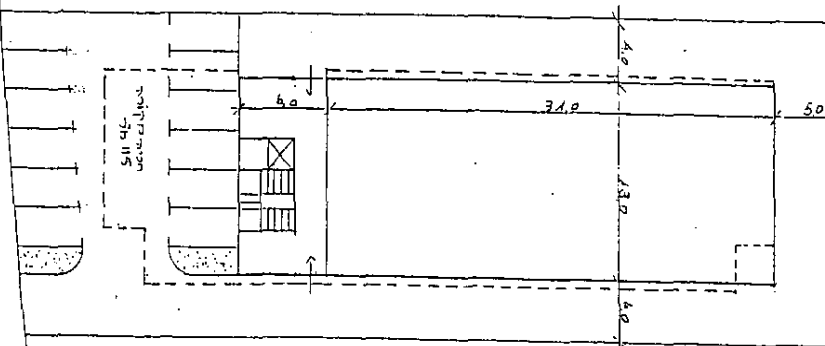
15.10.01

מגרש 4500
תכנית
קובות א+ב
1:250
מגורים



15.10.01

מגרש 111
תכנית
קובות קרקע
1:250
מסחר



15.10.01

ה ע ר ת

1. גדרות גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', בעידי המנרש ומאחור עד 1.80 מ'. לפעלה מזה בחסכמת השכנים הגובלים בלבד.

2. פרוט שטחי שרוב: 15 מ"ר למבנה לחניה מקורה 15 מ"ר למחסן ביתי ובליסות מהבנין 30 מ"ר סה"כ

3. במידה והבנה קומת עמודים מפולשת - תמוקס החניה בקומת זו.

4. למגרש משחתי תוכן תכנית בינוי ופתוח שתאושר בועדה המקומית ועל פיה יינתנו היתרי הבנייה.

5. באיזור מגורים ב' מיושטת שרוב: 30 מ"ר בקומת א', שטח כ-10 מ"ר לחדר פדרגות ועוד כ-20 מ"ר לפעבריים משותפים. בקומת ב', כ-20 מ"ר לפעבריים משותפים.

6. בשומת חרבע - 5% מטח המנרש חס למדרגות, מבואת, חדר גז, חדר אשפה, מחסן משותף לאופניים. ובנוסף: חניה בקומת העמודים.

7. בזונור מגורים ב': היתרי בנייה יוצאו עם"י תכנית בינוי ופתוח ובאיזור מגורים ב' מיוחד: שתאושר בועדה המקומית.

8. כפוף לחוראות סעיף מס' 22 בתקנון.

9. בחלקות המיועדות לתכנון בעתיד: חל' 109 (1018) חל' 110 (1016) ו-1017 (1017) ובמגרשים 1012, 1400 (ח"ח 1)

ק. י. ב. נ. י. 1		למבנה עיקרי		למבנה שריות		מספר יחיד למגרש	גובה בנין - (מ')	גובה בנין - מספר קומות
שריות	צד	חזית	אחורי	צד	חזית			
5 מ'	3 מ'	2 מ' לסככת חניה בלבד	5 מ'	3 מ'	5 מ'	1	8.5 מ'	2 קומות ביוסג, קומות
						2		
						2		
						12		
						12		
						7		
						13		
						13		

מס' יחיד למגרש	מבחן	מבחן (מ')	מבחן (מ')	מ' 5	זכויות בניה				הכנסת (קומת קרקע)	הרחב מגרש	שטח מגרש	סיכון בנשתי	יעד האזור									
					שטח	עקרי	שטח	עקרי														
13	ראה בנספחי הבינון	13	12 מ' 13	3 קומות ועוד חדרים על הגג	537	937	1461	537	0.0	400	1461	537	מכלת מותחם בקו אפור	מגורים ב מיוחד עם חזית מסחרית מגרש 1403 (ה' 4)								
															500	890	1355	500	0.0	390	1355	500
5	4	4	5 מ' 5	(4) 2 קומות ובנייה חלקית בקומה בלוישית	537	1461	537	0.0	400	1461	537	מכלת מותחם בקו אפור	מגורים ב מיוחד עם חזית מסחרית מגרש 1500 (הל' 113)									
														60% עד לקומת מרתף אתה לזוהבאג	44.0% את - קרקעי ועוד 25% מתוך שטחי הבנייה העיקריים על-קרקעי	75% (4)	50%	25%	40%	25%	מסומן בתשריט התכנית	
5	4	4	5 מ' 5	2 קומות	50%	25%	60%	25%	20%	40%	30%	עמ"י המסומן בתשריט התכנית	שבי"ג									

מס' יחיד למגרש	מבחן	מבחן (מ')	מבחן (מ')	מ' 5	זכויות בניה				הכנסת (קומת קרקע)	הרחב מגרש	שטח מגרש	סיכון בנשתי	יעד האזור	
					שטח	עקרי	שטח	עקרי						
10	3 קומות ועוד חדרים על הגג	12 מ'	12 מ'	3 קומות ועוד חדרים על הגג	600 מ"ר בקומת לחנייה - לממ"ד, לחדרים טכניים, לבנק/מסחר ולחלופין - מגורים. 80 מ"ר ק"ק 115 מ"ר ק' עמודים לחנייה 220 מ"ר ק' א-ב	1550 מ"ר	0	80 מ"ר ועוד קומת עמודים לוחיה כ- 115 מ"ר	מסומן 400 מ"ר. למגורים 1150 מ"ר.	480 מ"ר	מסומן בנשתי התכנית	1230	מכלת מותחם אפור עם קו סגול בחזית המגרש	מגורים ב מיוחד עם חזית מסחרית מגרש 1500 (הל' 111)

תכנית מאוסרות נוסף/ז'ול/ת"מ.

- 8. כפוף לחוראות סעיף מס' 22 בתקנון.
- 9. בחלקות המיועדות לתכנון בעתיד: חל' 109 (1018), חל' 110 (1016) + חל' 1012 (ח"ח 1) ובמגרשים 1400.
- זכויות הבניה הם עפ"י הקיים (ועפ"י חיתרי הבניה)
- 10. בחלקה מס' 10 (1004, 1005, 1006, 1007) זכויות הבניה הם עפ"י תכנית הצ/4-19/1 (א)

ראת בנספחי הבינוני	13	קומות ועוד חדרים על הגג	12	12 מ' 12	קומות ועוד חדרים על הגג
	13				
	12				
ראת בנספחי הבינוני	5 מ'	4 מ'	4 מ'	5 מ'	קומות ועוד חדרים על הגג
	4 מ'	4 מ'	5 מ'	4 מ'	
	4 מ'	4 מ'	5 מ'	4 מ'	
	4 מ'	4 מ'	5 מ'	4 מ'	
	4 מ'	4 מ'	5 מ'	4 מ'	
	5 מ'	4 מ'	4 מ'	5 מ'	
קומות	2	קומות ועוד חדרים על הגג	2	8 מ' עד 8 מ' בנות חקומות ועוד 3 מ' בבניה חלקית בקומת הגג (4)	קומות
	4				

הערות	קוי בנין	מסי יחיד למגרש	גובה בנין (מ)	מבנה הבנין	סה"כ זכויות	שרות	
						שרות	עקרי
למגרש מסי 1500 - ראת נספח תכנית הבינוני לחקוקת זכויות הבניה בין מסחרי למגורים.	ראת בנספח הבינוני	10	12 מ'	קומות ועוד חדרים על הגג	סה"כ זכויות 1550 מ"ר	שרות	עקרי
					600 מ"ר בקומות מרתף לחניה - לממ"ד, לחדרים טכניים, לבנק/למסחר ולחלופין - מגורים. 80 מ"ר ק"ק 115 מ"ר ק"ק עמודים לחניה 220 מ"ר ק"ק א"ב		

15.10.2001
17.10.2001