

4017154

משרד הכלכלה
מחוז מרכז
27 07 2008
ג' תש"ס ח"ל
תל אביב

ועדה מרחבית לתכנון ובנייה
שרונים
מחוז מרכז
ת.ד. 3490
טל. 09-8636027
16-07-2007
בתקבל
התימה
דואר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הכלכלה
מחוז מרכז
- 6. 06. 2007
ג' תש"ס ח"ל
תל אביב

שם התכנית: ה צ / מ ק / 4 - 1 / 255 - ק די מ ה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

תאריך: 11/2002
4/2004
7/2005
4/2007

חותמות ואישורים:

אברהם כ"ח ת"ש 333716
סלימני ח"ש 21443103
סלימני אס"ר 49625570
אס"ר



Handwritten signature.

ועדה מרחבית שרונים
אישור תוכנית מג' 255/4-1
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית
בשיעור של 100%
הממונה על תכנון
ת"ד הו"ת המרחבית
17/11/07

ועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנית
תאריך
מוחלט הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר הצ/מק/4-1/255 שינוי לתכנית הצ/4-1/16 ולתכנית הצ/130.
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 6 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 500 : 1, 5000 : 1, 10.000 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. נספח תנועה
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
9299 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 8036 חלקות: 15, 16 ח"ח: 112, 113, 17
7. **המקום:**
קדימה
8. **היחם:**
הועדה המקומית "שרונים"
9. **בעלי הקרקע:**
סולמני יהודה ת.ז. 074731035
סולמני אסתר ת.ז. 71550794
רייף אברהם ת.ז. 333716
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים"
אדריכל עודד דואק (מ.ר. 6202)
רח' הצורן 1ג', אזה"ת דרום נתניה
11. **מטרות התכנית:** 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)1 לחוק.

2. הרחבת דרכים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק.
3. קביעת הוראות בדבר בינוי לפי בסעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. מתן הוראות בדבר שינוי חלוקת שטחי הבניה בתחום התכנית מבלי לשנות את סך השטח הכולל, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.

על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. יחס לתכנית מתאר:

תכנית הצ/4-1/16 ותכניות מפורטות אחרות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטות בתוקף:

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.

14. רישום שטחים ציבוריים:

בהתאם ללוח האיזורים והזכויות המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. הוראות בניה והגבלותיה:

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש 2 מקומות חניה לכל יח"ד, אחת מקורה ואחת שאינה מקורה, בתחום המגרש.

16. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

17. היטל השבחה:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

18. הריסת מבנים:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. זמן ביצוע:

20. הוראות בניה:

20.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

20.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) 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.
- (ג) 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.
- (ד) שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניה בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
מס' יחידות דיור - בית חד משפחתי.
- (ב) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות בבנין (ראה בנית מרתפים, ועליות גג להלן).
- (ג) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.00 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).
- (ד) מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. מומלץ לא יותר מ: 1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש.
- במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת, המתוכננת ובהעדרה לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
- (ה) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף(ד) לעיל. הוראות בנית המרתף היו עפ"י תוכנית הצ/4-1/100 א' שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- (ו) שטח הבניה המותר באזור מגורים בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- (ח) מרווחי הבניה באיזור מגורים בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-100/1(א').

21. **שטחי שרות**
וקומות מרתף:

סה"כ שטחי שירות על קרקעיים: 40 מ"ר ליח"ד.

(א) **אספקת מים** - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
(ב) **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.
(ג) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

22. **מערכות תשתית:**

(א) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
(ב) רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המחדד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

23. **כללי:**

לוח אזוריים לתכנית הצ/מק/1-4/255 (הצ/1-4/16) מצב קיים בישוב: קדימה

הערות	קוי בנין			מס' יחידות מגורים למגרש	שטח מרתף במ"ר ליח"ד אחת	גובה קסימום של בנין	שטח מבני עזר במ"ר כולל סככת חניה פרטית במ"ר או %	שטח בניה קסימום לקומה ב% או במ"ר (תכסית)	שטח בניה מותר ברוטו ב-% או במ"ר	רוחב חזית מגרש מינימלי	שטח מינימלי למגרש (מ"ר)	סימון	יעוד האזור
	אחור	צד	חזית										
<p>בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט המגורים או לפי שקול דעת הועדה המקומית. כגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ'.</p> <p>המגרש או מאחור 1.80 מ', למעלה מזה- בהסכמת ת בצמתים לאורך של 30 מ' בצדי הכבישים יהיה מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מינימום 1.00 מ'.</p> <p>רכן תהיה זכות מעבר (זיקת הנאה) למגרשים לאורך הגבול עד למגרשים הערפיים.</p>	<p>1. קו בנין לסככת חניה כ-2. מבני עזר יהיו בפרימטו 3. הקמת גדרות תותר אך לפי הוראות הועדה המקומית גובה מקסימום לגדרות ב- או לפי שיקול דעת הועדה גובה מותר לגדרות בניית השכן ובהסכמתו ובתנאי קיר אטום. במגרשים שרוחבם מעל 22 מ' יהיה קו הבנין 4.0 מ'.</p>	<p>3 מ' במגרשים שרוחבם בין 20 מ' ל-22 מ'. במגרשים שרוחבם פחות מ-20 מ' תותר בניה על הגבול צמוד לבית השכן ובהסכמתו ובתנאי קיר אטום. במגרשים שרוחבם מעל 22 מ' יהיה קו הבנין 4.0 מ'.</p>	<p>5.0 מ' או כמסומן בתשריט</p>	1	עפ"י תכנית הצ/1-4/100א	2 קומות (קוטג') או 8.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית. במקרים מיוחדים עפ"י שיקול דעת הועדה.	40 מ"ר	180 מ"ר	240 מ"ר	כמסומן בתשריט	750 או כמסומן בתשריט	כתום	מגורים א'

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/מק/1-4/255 בישוב: קדימה

זכויות בניה				תכנית ברטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	רוחב מגרש מיני (מ')	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האיזור
תת קרקעי		על קרקעי						
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
לפי הצ/1-4/100 א' 220 מ"ר למגרש		40 למגרש	240 * למגרש	220 מ"ר למגרש	כמסומן בתשריט		כתום	מגורים א'

* במקרה של מטרד סביבתי יהיה גובה הגדר עפ"י אישור של המשרד לאיכות הסביבה.
* ניתן לנייד זכויות בניה במגרשי מגורים א' ממגרש למגרש ובלבד שלא ינוידו ממגרש כלשהוא יותר מ-50% מהשטח המותר לבניה מאותו מגרש מהשטח המותר.

גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ'. גובה הגדר האחורית 2.10 מ'.	קווי בנין					מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות במ"ר		
	למבנה שרות			למבנה עיקרי						חזית	שרות	עיקרי
	אחורי	צד	חזית	אחורי	צד							
	0.0	0.0	5 מ' (0.0) למבנה (חניה)	5 מ'	3 מ'	כמסומן בתשריט	2	2		40 ליח"ד ומרתף לפי הצ/1-4/100 א'	240 למגרש	