

4-9920

המקומית לתכנון ולבניה
 61560
 15-12-1997

File C:\RGM\HZ144.TXT
 21-1-1998
 נתקבל

C:\RGM\HZ144.TXT

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית הצ/1-1/174/א- אכן יהודה

שינוי לתכנית מס הצ/1-1/174 ולמתאר הצ/122

משורר הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. פ.ב.ל.ו.א.מ.א.
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק

חוק התכנון והבניה, תשי"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס. ג.ב.ל.ו.א.מ.א. / 174/א.
 אושרה לטוב תוקף.
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

חותמות ואישורים:

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית ^{שע} מתאר מס' : הצ/1-1/174/א

שינוי לתכנית מפורטת מס' הצ/1-1/174 ולמתאר הצ/174

מחוז : המרכז

נפה : השרון

מקום : אבן- יהודה

גושים וחלקות : גוש חלקה

8019 60

שטח התכנית : 1532 מ"ר

בעל הקרקע : ליטמנוביץ, טל. 699024, אבן-יהודה.
על ידי גור יעקב, ת.ז. 004916920
רחוב צבר מס' 1 אבן יהודה, טל 09-699120

יוזמי התכנית : הועדה המקומית שרונים
ליטמנוביץ, על ידי גור יעקב

מגיש התכנית : הועדה המקומית והבעלים

המתכנן : רמי כנף, אדריכל, רחוב אמזלג 20 (פנת רחוב
שלוש) שכונת נוה צדק ת"א, מיקוד 65148
טל 03-5100606 ו- 03-5108435
לזר בן ציון מודד מוסמך רחוב תל חי 6 נתניה
טל 09-828151

תאריך : 1994 מאי

עדכון : 1/4/1996

לזר - ב. י.
מזירות הנחשיות בע"מ
פוסט מורש 512063348

זמנית צריכה

תוקף התכנון והבניה, תשנ"ה - 1985	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מס' / מתאר מס' 174/1-1/174	
אישור למתן תוקף.	
.....
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס. הצ/1-174/א

שינוי לתכנית מפורטת מס' הצ/1-174 ולפתאר הצ/12

2. התשריט :

התשריט המצורף לתכנית זו לחלן "התשריט" הערוך בק.מ 1:250, 1:5000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.

3. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 4 דפי הוראות, טבלת שטחים, וגיליון תשריט.

4. תחולת התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.

5. יחס לתכניות אחרות :

על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמספריהן הצ/122 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

6. מטרת התכנית :

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד.

2. לחלק החלקה.

3. קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני המגורים.

4. קביעת דרך גישה פרטית בבעלות משותפת

ולשימוש שני המגרשים א/60 ו-ב/60

5. הקטנת קו בנין קדמי ב-5 מ' - 4.5 מ'

לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן :

7. שמוש בקרקע :

8.1. אזור מגורים א' מיוחד לבניית מבני

מגורים דו-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 9 להלן ועל פי הבינוי המופיע בתשריט.

8. רשימת תכליות :

על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן :

9. תנאים לבניית מגורים :

9.1 מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות בנוסף למרתף ועלית גג שלא יחיו למגורים.

9.2 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל

המותר יהיה 8.0 מ' מגובה 0.0 של הבית,

אשר לא יעלה במרכז המגרש ביותר מ: 0.8 מ'

מעל המישור המחבר את צירי הכבישים הגובלים.

מס' תכנית מפורטת / מתאר מס' 174/1-1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מפורטת / מתאר מס' 174/1-1

אישור / יעוץ תוקף

י"ר הועדה

י"ר הועדה

9.6 שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתכנית . בשטח הבניה לא יכללו פרגולות מחומר קל בהן % הכיסוי מתחת 20% , ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד.

9.7 מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית אלא אם סומן אחרת בתשריט.

לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט מבני עזר עפ"י לוח האיזורים וקירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.4 מ'.

כל עבודות פיתוח חשטח יהיו על פי חיתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית , לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים .

10.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה 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 קידמית 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 .

10.2 כל אתר חפור או אתר עם רקע מילוי יתוכנן ע"פי דרישת המהנדס לשילובו בסביבה . 10.3 מתקני האשפה יהיו ע"פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה . מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה .

10. פיתוח השטח :

לפי תקנות מקומות החניה שיהיו בתוקף בעת אישור התכנית לכל מגרש יהיו 2 מקומות חניה בתחום המגרש .

11. חניה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק .

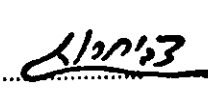
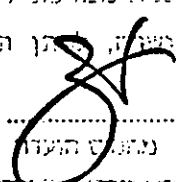
12. היטל השבחה :

לא יינתנו התרים במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה לפני ביצוע ההריסה בפועל לשביעות רצון הועדה המקומית .

13. הריסות :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה .

14. תקופת ביצוע :

ת.ס. היזרמן התימניה, תשפ"ה - 1965	
התכנית המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית כפורטת / מתאר מס' (הכ/א-1/174/כ)	
אשרתה / תן תוקף.	
	
יו"ר הועדה	נמ"ס הועדה

הוראות והגבלות בניה למרתפים

- 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.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בכנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ 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 הנ"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 קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוף 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 מהחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- י. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

תכנית מס' / מתאר מס' 174/1-1/3
תאריך תוקף
מנהל תעודות
ליד תעודה

לוח אזוריים לתכנית בנין ערים שינוי למתאר מספר הע/1-1/174 א


קווי בנין		מס' יחידות	שטח מרתף במ"ל ליח"ד אחד	גובה מקסי של בנין	שטח מבני עזר במ"ר כולל סככת חניה חני"ד אחת	שטח בניה מקסי לקומה אחת	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית/מגרש מינימלי	סטיט בניה עירוני	סטיט בעיט	יעוד תאזור
צד	חזית										
3 מ' או כמסומן בתשריט	5 מ' או כמסומן בתשריט	2 יח' במנה אחד עם קיר משותף וע"פ התשריט בתשריט	על פי תכנית חצ/1-4/100 סגף יאה סגף גתקנין 45	2 קומות בקוטג או 8.50 מטר משוא גג משופע ועד מפלס קרקע טבעי או סופי במגרש או בחזית לבנין	5% במידה ותבנה קומת מרתף, שטחי חשרות ימוקמו בה למעט 16 מ"ר למבנה חניה מעל הקרקע.	33% כולל מבנה לחניה מקורה	708 מ"ר או כמסומן בתכנית	כמסומן בתשריט	40% ס"ה (בזקוק)	בת"צם ת"צ"ם	מגורים מיוחד

ישמש גישה להולכי רגל ולרכב למגורשים א/60: ב/60 ירשם בפעלות משותפת על שם המגורשים א/60: ב/60. שטח ילקח בחשבון אחוזי הבניה באופן יחסי לכל הגישה הפרטית יהיה רוחב דרך הגישה הפרטית יהיה 3.00 מטר דרכה תהיה זכות מעבר (זיקת הנאה) למגורשים הפנימיים. לא תותר הקמת גדר לאורך הגבול עד למגורשים הפנימיים.

יבוק מוחמם ירוק עם קוקון שתי וערב בצבע אדום

דרך גישה פרטית

תוכן התחנית ותכנית המגורים - 1965
 תחנית המקומית לפי תשריט ישראלי
 תכנית מס' 174/1-1/130
 מתאר מס' 174/1-1/130

אישור לתכנון המקומי

 תאריך תחנית

תואר מספר תע"ד/1-174 א

גורש	שטח מגרש מ"ר	שטח בנייה לקומת אחת	שטח מכלל מבנה לקומת מקורה	שטח מבני עזר במ"ר כולל סככת חניה במ"ר לתיחיד אחת	גובה מקסי' של בנין	שטח מרתף במ"ר לתיחיד אחד	מס יחידות מס למגרש	קווי בנין		
								חזית	צד	אחור
708 מ"ר כמעט בתכנית	708 מ"ר או בתכנית	33% כולל מבנה לקומת מקורה	5% במידה ותבנה קומת מרתף, שטחי השרות ימוקמו בה למעט 16 מ"ר למבנה החניה מעל הקרקע.	2 קומות בקוטג' או 8.50 מטר משיא גג משופע ועד מפלס קרקע טבעי או סופי במגרש או בחזית לבנין	על פי תכנית 400/1-4 הצ/א יאה פסג ביקנין 45	2 יח' במנה אחד עם קיר משותף וע"פ הביכ"ר בתשריט	5 מ' או כמסומן בתשריט	3 מ' או כמסומן בתשריט	5 מ' או כמסומן בתשריט	<p>1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מבני עזר יהיה כפרימטר בנין מגורים או לפי שקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>3. חקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות, עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בניית בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ'. או לפי שקול דעת הועדה.</p> <p>4. גובה מותר לגדרות בניית בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' למעלה מזה - בחסמת השכן הגובל גובה גדרות בניית בצמחים לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ'.</p> <p>5. גובה מעקה הגג יהיה 1/10 מ' מקסימום מעל פני הליצוף.</p> <p>6. מיינימום 1.00 מ'.</p>

1965
ת"מ
ת"מ