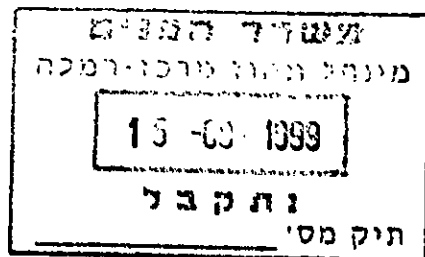


4-1070

1

מחוז המרכז

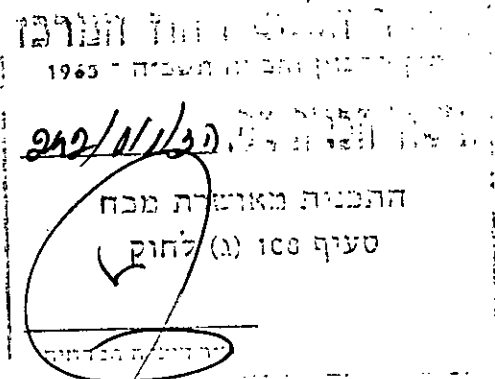


מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס' הצ/1-242/1

שינוי לתכנית מתאר הצ/122

מגורים באבן יהודה



גבולי קורן אדריכלים בזל 3, ת"א טל': 03-5469798-9

03-5465730

28/12/97

9/9/98

27/5/99

31/5/99

שם ותחולה

1.

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' הצ/1-242/1 הניהוה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' הצ/122. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

מסמכי התכנית

2.

- א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500. (להלן "תשריט התכנית").
- ג. נספח בנוי בקנה מידה 1:500. הנספח מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית.
- כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

מקום התכנית

3.

מחוז : המרכז
נפה : שרון
מקום : אבן יהודה
מרחב תכנון מקומי : שרונים
גושים וחלקות :
גוש : 8018
חלקה בשלמות : 53-58

עורך התכנית

4.

גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים, רח' בזל 3 - ת"א. טל' : 03-5469798

יזום התכנית

5.

מ.פ. מבני מסחר ותעשייה יזמות ופיתוח בע"מ
ראשל יזום וניהול נכסים בע"מ
רחוב הדרור 16 ראשון לציון. טל' : 03-9671310

בעל הקרקע

.6

מ.פ. מבני תעשייה יזמות ופיתוח בע"מ.

ראשל יזום וניהול נכסים בע"מ.

רחוב הדרור 16 ראשון לציון. טל': 03-9671310

שטח התכנית

.7

9.603 דונם.

מטרת התכנית

.8

הקמת שכונת מגורים חדשה באבן יהודה בהיקף של סה"כ 27 יח"ד צמודות קרקע , במגרשים דו-משפחתיים ומגרש חד משפחתי אחד על ידי :

א. שינוי יעודי הקרקע משטח לבניני ציבור - לאיזור מגורים א', ומאיזור מגורים א' - לדרך משולבת ושצ"פ.

ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

ג. התווית דרך משולבת.

ד. שצ"פ צמוד לשצ"פ קיים ממערב לגבול התכנית.

ה. הגדלת כו"ס יח"ד בשטח התכנית מ-12 יח"ד ל-27 יח"ד.

ו. שינוי קו בניין קדמי מערבי בדרך כו"ס 1 מ-10 מ' ל-5 מ'.

ז. שינוי קו בניין באיזור מגורים א': קו בניין צדדי מ-3 מ' ל-3.5 מ', וקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ' או לפי המסומן בתשריט.

ח. שינוי גודל מגרש מינימלי באיזור מגורים א'.

ט. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית.

יחס לתכניות אחרות

9.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר המקומית מס' הצ/122. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית המתאר המקומית מס' הצ/122 - תקבענה הוראות תכנית זו.

השימוש בקרקע

10.

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכנית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכליות

11.

אזור מגורים א' - מגרשים 1-14

א.

(1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור לבתים צמודי קרקע, וישמש למגורים ושטחי שירות למגורים.

(2) לא יותר להקים יותר משתי (2) יח"ד לכל מגרש. במגרש מס' 14 תותר בנית יח"ד אחת (1) בלבד.

(3) שטח מגרש מינימלי לבית דו-משפחתי, 500 מ"ר. שטח מגרש מינימלי לבית חד-משפחתי, 350 מ"ר.

(4) קווי בנין על-פי טבלה ותכנית הבינוי.

(5) זכויות בניה על-פי טבלה.

דרך משולבת

ב.

דרך המיועדת לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצפת (בד"כ) למלוא רוחבה או בחלקה, ללא הפרדה בין מסיעה למדרכה, ואשר הגישה אליה ע"ג אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

(1) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים הוא שטח לדרך משולבת.

(2) ביצוע הדרך המשולבת יהיה על פי תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת.

(3) לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים בדרך המשולבת אלה לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

שצ"פ

ג. שטח המיועד להגדלת גינה ציבורית (שצ"פ) הנמצאת ממערב לגבול התכנית. יותר ריצוף, גינון, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. תותר הכשרת עד 20% משטח השצ"פ לחניה ציבורית. צבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ומוגדר במקרא שצ"פ.

שטח בניה לרשוי במגרשי המגורים

(1) במגרשי המגורים תותר בניה על-פי טבלה בסעיף 29.

(2) תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:

(א) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה בשטחי הבניה העיקרית.

(ב) לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. באם תתוכנן דלת כניסה מהחוץ למרתף, יובא שטח המרתף בשטחי הבניה העיקרית.

(ג) הכניסה למרתף של הדירה תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.

(ד) חלונות יותרו רק בגובה של 80 ס"מ.

(ה) קווי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את גודלו המקסימלי של המרתף. לא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

(ו) השימושים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה המוגדרים כשטחי שרות.

במידה ויוקם מרתף - ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט סככת חניה.

- (ז) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע.
- (ח) לא תותר התקנת מטבח במרתף.
- (ט) במרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- (י) חלל המרתף ימצא רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

קווי בניין

ה. כמצויין בתכנית הבינוי ובטבלת הוראות הבניה.

גימור חזיתות וגדרות

- ו. (1) בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בטיח חלק או מותז דק. באישור מהנדס הוועדה.
- (2) תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מ'קו הבניין.
- (3) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה, תוך שימוש בחומרים: טיח חלק, טיח מותז דק או אבן.

מבני עזר בקומת הקרקע

- ז. (1) מוסך חניה
- יותר קרוי שני מקומות חניה לכל יח"ד, בשטח של 30 מ"ר בקו בניין קדמי 0 בחזית הבנין. במגרש 3 תותר לכל יח"ד חניה במבנה נפרד בקו בנין צדדי 0.

- (2) מחסן
- תותר הקמת מחסן בשטח של 15.0 מ"ר במידה ולא יבנה מרתף. המחסן יבנה בגבולות קווי בנין הכותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה.

ח. מתקנים על הגג

- (1) הגג יהיה גג רעפים או שטוח.
- (2) לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

ט. מתקני עזר

- (1) גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים. הבלונים יותקנו בנישה מתאימה ויסגרו ע"י דלתות מסגרות.
- (2) תליית כביסה - תליית הכביסה תעשה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש ובמקום שיאושר על-ידי הוועדה.
- (3) אשפה - פחי אשפה יותקנו על-פי הוראות כהנדס העיר.

י. חניה

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר ולפחות שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש ועוד 0.5 מקום חניה לכל יח"ד בתחום השטחים הציבוריים.

יא. אשורים ופתוח

- (1) לא ינתן טופס 4 לחבור חשמל עד אשר יבוצע פתוח השטח של כל מגרש כמסומן בתכנית ההגשה בשלמותו לשביעות רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו המורשה לכך.
- (2) היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תכניות פיתוח למתחם (תחום התכנית) ע"י כל הגורמים המוסמכים.

12. הפקעות

שטחים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשבו ע"ש המועצה המקומית אבן יהודה.

13. טלויזיה

השכונה כולה תחובר לתחנת טלויזיה בכבלים בתאום עם מהנדס המועצה והחברה בעלת הזכיון. הרשת תהיה תת קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה על הגגות.

14. מים וביוב

א. מים

אספקת שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של אבן יהודה. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מינהל המים). יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

ב. ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של אבן יהודה. בכל המבנים יותקנו צנורות לכלים סניטריים המאפשרים את חבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

15. ביצוע התכנית

ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

16. נטיעות

על-פי תכנית פתוח באשור מהנדס המועצה לרבות מערכות השקיה, גינון ונטיעות.

17. מזגנים

ינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר במבנים.

18. קווי תקשורת

קווי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

19. ניקוז

יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בנויים בין המגרשים בהם תוצר הפרעה לזרימה החופשית של הנגר העילי.

20. מיקלוט

על-פי אישור הג"א.

21. פרגולות

תותר הקמת מצללה (פרגולה) כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט - 1968, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

22. שלט מואר

בכל מבנה יותקן שלט מואר בחזית המבנה או ישולב בגדר הפונה לרחוב. השלט יכלול את שם הרחוב ומספר הבית.

23. היטל השבחה

יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

24. טבלת הוראות בניה

הערות	מס' קומות	תכנית מס'	זכויות בניה (% ו/או מ"ר)				קוי בנין במ"מ			מס' יחידות במגרש	גודל מגרש מיני במ"ר	סימון האזור	האזור
			סה"כ	שירות מתחת לקרקע	שירות מעל הקרקע	עיקרי	חזית	צד	אחורי				
ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה	2 + מרתף	35%	+65% 37.5 מ"ר + מרתף ****	מרתף בקונט-ור הבנין	30 מ"ר חניה + 7.5 מ"ר מ"מ	32.5% לקומה 65% לשתי קומות	5	3.5	4	**2	*500	כתום כהה	מגורים א'

* במגרש מס' 14 גודל מגרש מינימלי יהיה 350 מ"ר.

** במגרש מס' 14 תותר בניית יח"ד אחת בלבד.

*** או לפי המסומן בתשריט.

**** במידה ולא בונים מרתף, ניתן לבנות מחסן בשטח של 15 מ"ר (ראה סעיף 2.ז.11)).

במקרה כזה יהיו הזכויות 65% שטח עיקרי + 52.5 מ"ר שטח שרות.

חתימות:

מ.פ. מבני מסחר ותעשייה
יוזמות ופ תוח בע"מ
ראשל
יוזם וניהול נכסים בע"מ
בעל הקרקע:

מ.פ. מבני מסחר ותעשייה
יוזמות ופ תוח בע"מ
ראשל
יוזם וניהול נכסים בע"מ
יוזם התכנית:

גבול-קורן אדריכלות

רחוב בזל 3, תל-אביב 61005

טל. 03-5467793/9 פקס 03-5465710

עורך התכנית:

15/1/99

וועדות: