



מרחב תכנים - מלחמת שידור

ד. 11690

הצורך 6, אזהרת פובליטל 8636000

25-09-2000

דואר נכנס - נתקבל

חתימה

מסר ל..... תאריך.....

שם התכנית: הנושא ש... 127/1-1/20/00

שינוי לתוכנית מס' 122/00  
ולתכנית מס' 127/1-1/20/00

כודל איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק  
בהסכמת ועלי המלשע

בסמכות הוועדה המסלולית

א. ב. ג. ד. ה.

הועדה המקומית שרונים

התכנית עברה בדיקה תכנונית

.....

תאריך

מנהל הועדה

14/2/00

14/2/00

14/2/00

התחנה ואישוריה



מרחב תכנון מקומי שדרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / מ ק / 1 - 1 / 1 2 7 / ד'

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122  
ולתכנית הצ/1-1/127

כולל איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

בהסכמת בעלי הקרקע

	ה מ ד כ ז	מחוז :
	ה ש ר ו ן	נפה :
	א ב ן - י ה ו ד ה	המקום :
	ג ו ש	גושים וחלקות :
מגרשים	חלקי חלקות	
2096-2094, 2100-2097	46, 3, 2	8017
2093, 2108-2102 (דרד).		
2042 (דרד).		
	14,024 מ"ר	שטח התכנית :
004038958 שוויצרית ת.ז. דרייפוס סמואל פייר ת.ז.		בעלי הקרקע :
001971497 שוויצרית ת.ז. דרייפוס קתרינה רוזה ת.ז.		
002875887 שוויצרית ת.ז. דרייפוס סטיאנה מריאנה ת.ז.		
81580599 שוויצרית ת.ז. דרייפוס בנימין ולדימיר ת.ז.		
	מ. מ. אבן-יהודה	יוזמי התכנית :
	ירי גולדנברג - אדריכל	המתכנן :
	רחוב החרושט 7 רמת השרון טל. 03-5498301	
	1 6 . 3 . 2 0 0 0	תאריך :

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/1-127/1 שינוי לתכנית המתאר הצ/122 ולתכנית הצ/1-127/1
02. מסמכי התכנית: א) התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:1,250, תרשים הסביבה בק.מ. 1:2,500 ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד. ב) התכנית כוללת 9 דפי הוראות, כולל לוח איזורים למצב קיים ולוח איזורים למצב מוצע, להלן "התקנון". ג) תשריט כולל בינוי עקרוני מנחה.
04. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
05. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/122 על תיקוניה והוראות תכנית הצ/1-127/1. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
06. מסרות התכנית: 1. איחוד וחלוקה מחדש במגרשים 2097 - 2100 בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)1 לחוק. 2. הגדלת מספר יח"ד בתחום התכנית מ-28 ל-32 יח"ד בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א)8 לחוק. ס ה"כ 32 יח"ד בתחום התכנית. 3. שינוי גודל מגרש מינימלי לבנית בית דו-משפחתי באזור מגורים א' מ-750 מ"ר ל-600 מ"ר בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א)7 לחוק. 4. שינוי בקו בנין קדמי ברחוב ההדרים מ-10 מ' ל-5 מ'. שינוי נקודתי של קו בנין קדמי ברחוב הרקפות מ-5 מ' ל-4 מ' ושינוי נקודתי של קו בנין מזרחי לשביל במגרש 2174 מ-8 מ' ל-4 מ'. בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק. 5. חלוקת זכויות הבניה למטרות עיקריות בין מגרשי המגורים בתחום התכנית ללא שינוי בסך הכל של המטרים המרובעים המותרים לבניה. 6. שינוי תכסית הקרקע מ-30% ל-35% בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)5 לחוק. 7. לקבוע בינוי מנחה עקרוני, הוראות ותנאי בניה בתחום התכנית ולשנות הגובה המירבי לשיא גג משופע מ-8.5 מ' ל-9.0 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.
07. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
08. רשימת תכליות: 8.1 אזור מגורים א' - ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 9 להלן. 8.2 שטח לדרכים וחניית - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי חשמית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'.
09. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן: 9.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט, תוכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתוכנית, לא תהיה שינוי לתוכנית. 9.2 מספר יחידות דיור - בית דו-משפחתי על פי המצויין בסעיף 8 לעיל. 9.3 מספר הגומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).

9.4 גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.0 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית - 0.00+  
 למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
 במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת,  
 העזרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.

א. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.8 מ') ממפלס המדרכה של הדרך הגובלת - יהיה גובה 0.0+ של הבניין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש.  
 ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצוין בסעיף א. יהיה גובה 0.0+ עד 0.2 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש. ובהעדר תוכנית פיתוח, עד 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוה ביותר של הדרכים הגובלות.

ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצוין לעיל, יהיה גובה 0.0+ עד 1.0 מ' מעליו, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.  
 ד. תותר סטייה בגובה של עד 1.2 מ' נוספים ליח"ד אחורית במגרש או ליח"ד במגרש שהגישה אליו דרך מעבר פרטי במגרש אחר, בהתאם לכיוון שיפוע פני הקרקע.  
 ה. הפרש מפלסי 0.0+ בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.2 מ'.

9.5 בבניין עם מרתף - בבניין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 9.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יחוג מגבולותיה בפועל.

9.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.

9.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית, אלא אם סומן אחרת בתשריט.  
 לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

10.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.

בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 ליח"ד, חומר הגג - רעפים.  
 בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

10.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.

10.3 צודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחזל הגג.

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי גביעת מהנדס הועדה.

10.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

10.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו חת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

10. עיצוב אדריכלי:

- 10.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 10.7 חליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לחליית כביסה מוסתר מהכביש.
- 10.8 מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 10.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 11.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 11.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 11.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 11.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מהוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 11.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פתי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 11.6 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח החיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

12. פיתוח השטח:

- 12.1 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 קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמזרחה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- 12.2 כל אתר תפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 12.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחרים בהתאם לשיטת האיטוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה.

13. מערכות תשתית:

- 13.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 13.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).
- באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
- 13.3 ניקוז - פיתוח השטח ייכלול את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעזרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

13.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקרי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכך במרחק 2 מ' לפחות מקרי חשמל תח קרקעיים.

13.5 כללי - כל התשתיות בתחום התכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.

15. חניה :  
חנית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.  
הכל בהתאם לנספח הבינוי העקרוני המנחה.

16. היטל השבחה :  
הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

17. רישום שטחים ציבוריים :  
כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.

18. תקופת ביצוע :  
התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

19. כללי :  
(א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.

(ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חדשים מיום אישור התכנית.  
לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

(ג) רישום וחלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

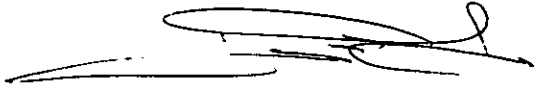
תאריך: 16/3/2000

דף חתימות לתכנית הצ / מק / 1-1 / 127 ד'

ת א ר י ד : 1 6 . 3 . 2 0 0 0

חתימת המחכנו:

ירי גולדנברג אדריכל  
החרושת 7 רמת השרון  
47278 - טל. 5498301



חתימת היגזם:

*יעקב קורן*  
יעקב קורן, עו"ד  
מ.ו. 6608  
יילנה 2 ת"א  
5279322 פקס / 5240284

צמח ארבעה עשרין אלפים / 13/1/1/1071

מזכיר קבוע מכתובת / 127/1-1/1071

יעוד האזור	סימון במשרד	גודל מרשם מינימלי במ"ר	תכנית (כולל שטחי שרות)	זכויות בנייה														
				על קרקעי	שטחי שירות		תח קרקעי		סה"כ במרשם									
					על קרקעי	שטחי שירות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
אזור מגורים	כתום	750	30%	עד 40% בכל הקומות גם יחד ובלבד המיזוג יחד.	10%	בקומת הכניסה והקובוצה לבניין.	0	מרתף עד 30% לפי להוראות הח/1-1/100א	10%	מרתף + מרתף	מספר קומות מרבי	גובה מרבי	מספר קומות	לשטחים עיקריים	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי
											2	8.5 מ'	2	במספר קומות קומות קומות קומות	3 מ'	5 מ'	3 מ'	6 מ'
											2		2	במספר קומות קומות קומות קומות	3 מ'	5 מ'	3 מ'	6 מ'

מלצב זכויות בנייה

יעוד האזור	סימון במשרד	גודל מרשם מינימלי במ"ר	תכנית (כולל שטחי שרות)	זכויות בנייה														
				על קרקעי	שטחי שירות		תח קרקעי		סה"כ במרשם									
					על קרקעי	שטחי שירות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
אזור מגורים	כתום	11,906	600	35%	במספרים 2174-2172 ומ"ר בכל יחד. 182 במספרים 2170-2165 ומ"ר בכל יחד. 175 במספרים 2181-2175 ומ"ר בכל יחד. 112.17 בכל יחד.	במספרים 2174-2172 ומ"ר בכל יחד. 182 במספרים 2170-2165 ומ"ר בכל יחד. 175 במספרים 2181-2175 ומ"ר בכל יחד. 112.17 בכל יחד.	0	מרתף במרשם להוראות הח/1-1/100א	4,762.4 מ"ר	1,190.6 מ"ר	עד 2 מעל הקרקע או מרתף	9.00 עד 9.00 מטר משיא	מספר קומות	לשטחים עיקריים	צדדי	אזורי	צדדי	אזורי
											2	מרתף	2	במספר קומות קומות קומות קומות	3 מ'	8 מ'	3 מ'	6 מ'
											2	מרתף	2	במספר קומות קומות קומות קומות	3 מ'	8 מ'	3 מ'	6 מ'

ב. ע. ר. ת. 1. גובה מרבי לגזרות בנייה בנחית המגרשים, ולקירות חומרים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.  
 2. גובה מרבי לגזרות בנייה בצד המגרש, או סמוך - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהתאם לשכני הגובה.  
 2.01. הפרק אחד בלבד נשאר לא יעלה על שטח קומת הקרקע שעליו (קומת הכניסה) וזיקוב צדו של הילוף הקומה שעליו.  
 2.02. קומת המרתף תבנה בקרוי המבין המעוקב והגובה יתקבץ ויקומו הקומה שעליו, פנס ל"מטרות אנגליות ובלבד שההבטחה נועדה לאיזוווד המרתף ואינה חורגת יותר מ-1.0 מטר משל הקו הגבול והגובה המעוקב והגובה יתקבץ ויקומו הקומה שעליו, פנס ל"מטרות אנגליות ובלבד שההבטחה נועדה לאיזוווד המרתף ואינה חורגת יותר מ-2.02 מטר משל הקו הגבול והגובה המעוקב והגובה יתקבץ ויקומו הקומה שעליו, פנס ל"מטרות אנגליות ובלבד שההבטחה נועדה לאיזוווד המרתף ואינה חורגת יותר מ-2.03 מטר משל הקו הגבול והגובה המעוקב והגובה יתקבץ ויקומו הקומה שעליו, פנס ל"מטרות אנגליות ובלבד שההבטחה נועדה לאיזוווד המרתף ואינה חורגת יותר מ-2.04 מטר משל הקו הגבול והגובה המעוקב והגובה יתקבץ ויקומו הקומה שעליו, פנס ל"מטרות אנגליות ובלבד שההבטחה נועדה לאיזוווד המרתף ואינה חורגת יותר מ-2.05 מטר משל הקו הגבול והגובה המעוקב והגובה יתקבץ ויקומו הקומה שעליו, פנס ל"מטרות אנגליות ובלבד שההבטחה נועדה לאיזוווד המרתף ואינה חורגת יותר מ-2.06 מטר משל הקו הגבול והגובה המעוקב והגובה יתקבץ ויקומו הקומה שעליו, פנס ל"מטרות אנגליות ובלבד שההבטחה נועדה לאיזוווד המרתף ואינה חורגת יותר מ-2.07 מטר משל הקו הגבול והגובה המעוקב והגובה יתקבץ ויקומו הקומה שעליו, פנס ל"מטרות אנגליות ובלבד שההבטחה נועדה לאיזוווד המרתף ואינה חורגת יותר מ-3. גובה מעקה, מעל גג שטח, יהיה - 1.10 מטר מפני הרצפה.  
 4. סה"כ בכל יחדיות היזום - 40% למטרות עיקריות (מבניות) - {11,906 מ"ר x 40%} = 4,762.40 מ"ר, ללא שנינו מתוכניות הח/1-1/1071.  
 127/1-1/1071

החלטות המתכנן:  
 ירי גולדנברג אדריכל  
 החרושת 7 רמת השרון  
 5480301 עמל 67879