

7

4-12349

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז: מידע כללי
"ש"ר 331" כ"א
הצורה 6, אגף 10, סל 3635000
14-10-2001
בית דין
הבית קרל-נטלי חתומה
יועץ תכנון

שם התכנית:

ה צ / מ / ק 1 - 1 / 1 / 331

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק
בסכמת בעלי הקרקע
בסמכות ועדה מקומית

א ב נ ה ו ד ה

תוחמות ואישורים

מרחב תכנון מקומי שרונים

מחוז המרכז
מספר: הצ / מ ק / 1-1 / 331
בסמכות ועדה מקומית
איתור וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע

המחוז
תכנית שינוי למתאר
שינוי לתכנית המתאר הצ/122
איתור וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע

הצ/מק/1-1/331

01. שם התכנית:

02. מסמכי התכנית:

03. גבולות התכנית:

04. שטח התכנית:

05. תחולת התכנית:

06. מקום:

07. גושים וחלקות:

08. הירזם:

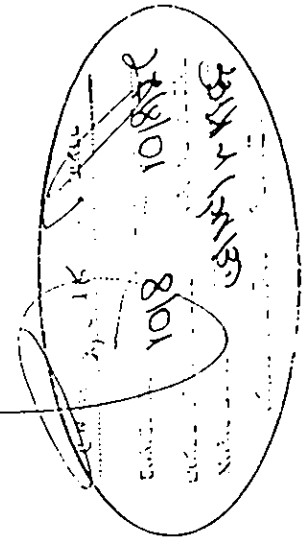
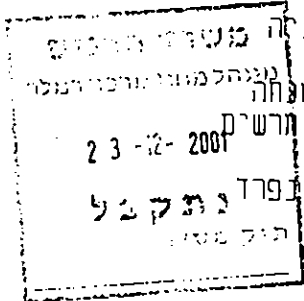
09. בעלי הקרקע:

10. עורך התכנית:

11. מסרת התכנית:

- א. 9 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות בניה (להלן התקנון).
- ב. תשריט בק"מ 1:250, הכולל בינוי עקרוני מנחה במצב המוצע, תרשים סביבה בק"מ 1:2,500 ותשריט התמצאות בק"מ 1:10,000 (להלן התשריט).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 3.061 מ"ר.
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- מועצה מקומית אבן-יהודה.
- גוש: 8015 חלקה 134 וחלק מחלקה 138.
- מועצה מקומית אבן-יהודה.
- בדנשטיין חשה ת.ז. 0334622 מושב בית-יהושוע 591 40 מל. 09-8999643 ומועצה מקומית אבן-יהודה.
- ירי גולדנברג (מס. רישיון 07853) אדריכלות ותכנון ערים רח' החרושת 27 רמת-השרון מל. 03-5498301 פאקס 03-5408701
1. איתור וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע.
- החלפת שטחים בין מגורים א' לשצ"פ ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)(1) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: החוק).
- הגדלת מספר יחידות דיור מ-2 יחידות דיור ל-6 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)(8) לחוק, אביע קווי בניה בתחום האזור למגורים א'.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)(4) לחוק.
- הגדלת תכנית מ-30% ל-35%.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)(9) לחוק.
- שינוי גודל מגרש מינימלי לבניה יח"ד אחת מ-450 מ"ר ל-380 מ"ר.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)(7) לחוק.
- מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א)(9) לחוק.

3/...



7. קביעת בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א' (א) (5) לחוק.
8. קביעת זכות מעבר ותנאים לרישום בתחום אזור מגורים א'.

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכניות המתאר המקומיות מס. הצ/122, הצ/6/122, הצ/6122א' + ב', במידה ולא שונה בתוכנית זו.

12. יחס לתכנית המתאר:

תוכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו חוקף לפני תוכנית זו, תשארנה בתוקפן, מלבד שינויים המצוינים במסדות תכנית זו.

13. יחס לתוכניות 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:

15. תכליות והוראות בניה: א. תכליות בהתאם לתוכנית תקפה הצ/122, הצ/6122א'+ב.

ב. הוראות הבניה בהתאם ללוח זכויות והוראות הבניה המפורט בתקנון התכנית ובהתאם לייעודי הקרקע ועל פי התנאים שלהלן:
תנאים לבניית מגורים:
 על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשרים ועל פי התנאים שלהלן:
 (א) שטח המגרש - בהתאם למפורט בתשרים.
 (ב) מס' יחידות יזון בכל מגרש יחיד אוזת בלבד.
 (ג) מס' קומות - לא תותר בניית יותר משתי קומות (ראה מרתפיט, יציאות לגג ועליות גג להלן).
 (ד) גובה הבנין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' משיא גג הרעפים ועד מפלס הכניסה לבנין. ממפלס הכניסה לבנין (+ 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאשר ע"י הועדה המקומית. (ה) בבנין עם מרתף ישמר הגובה המרבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל, ראה גם סעיף 17 להלן.
 (ו) פרגולות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
 (ז) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים ובהתאם למסומן בתשריט.
 לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'. ולמעט גדרות המפרידות בין שתי יחידות באותו המגרש שגובהן לא יעלה על 1.80 מ'.

עיצוב ארכיטקטוני:

(א) צורה הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
 בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחיד.
 (ב) קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו 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 קביעת מהנדס הועדה.
(ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת
אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
(ה) חיבורי מערכת חשמית - כל החיבורים למערכות מים,
ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים
על פי חכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
(ו) תומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור
יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ חכניות
הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
(ז) תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לחליית כביסה
מוסתר מן הכביש.
(ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה
ויוסתרו מן הרחוב.
(ט) סככות חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ
חכניות הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.
תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הוראות חכניות בניין עיר החלה על
הקרקע שבנדון ועל חכניות מעודכנת של המגרש.
(ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית
בקנ"מ 1:250 כולל סימון הגישה למבנה לרכב
ולהולכי רגל, מקומות חניה וכן קווי בניה
ונקודות המחברות למערכת החשמית העירונית.
(ג) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון
קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע
טבעית.
(ד) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות
הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע
טבעית ומוצעת ומפלסי גג, וכן פרוט מיקום פחי
אשפה, שער כניסה וכו'.

פירוט השטח:

- לאחר אישור התכנית תוכן חכנית פתוח ובינוי.
בחכנית יצוינו מערכות הת קרקעיות ומערכות עיליות,
מפלסי הכניסה לבנינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי
למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נסיעות ופרטים
נוכפים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך
על רקע מפת מדידה מצבית, כולל טופוגרפיה.
היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות חכנית הפתוח.
כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה
שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים
ופרטיים וע"פ חכנית הבינוי והפיתוח המאושרת ע"י
הועדה המקומית.
(א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל
סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן,
אלא בהסכמת השכן. ו-1.2 מ' בהזית 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, למעט בשטחים משופעים - בהם
יקבע גובה הגדר ע"י מהנדס הועדה.
(ב) מהקני האשפה יהיו על פי פרטים אחרים בהתאם
לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים
תאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י חכניות
הפיתוח המאושרת.

16. שטחי שירות
וקומות מרתף:

16.1 מרתפים:

- (א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- (ב) לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו. פרט למצרות אנגליות כמפורט בלוח הזכריות.
- (ג) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה).
- באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה למטרות עיקריות.
- (ד) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. דלת כניסה נפרדת אחת, מחוץ למרתף, תורשה לפי שיקול דעת הועדה המקומית. ככל שתכלול דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- (ה) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.

16.2 שטחי שירות:

- שטחי השירות העל קרקעיים:
- (א) מחסן ביתי ו/או חדר כביסה בפרויקט בית המגורים.
- (ב) מננה מקורה לחניה פרטית, בקווי הבניה המצוינים בלוח האזוריים.
- (ג) סה"כ שטחי השירות: 5% לכל יח"ד.

17. מערכות תשתית:

17.1 אספקת מים:

אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

17.2 ביוב:

- א. לא יותקנו קווי ביוב בתוך תחום של 20 מ' ממרכז הבאר הקיימת.
- ב. קווי הביוב שיוותקנו מחוץ לרדיוס הנ"ל, אך בתוך תחום התכנית, יהיו עשויים מצינורות מחומרים פלסטיים, המיועדים לזרימה בלחץ של עד 10 אטמוספירות. צנרת זו תונח בתוך שרולים העשויים מצינורות מתכת שיבוסנו אל הפנות החאים עם פתח ניקוז אל התא שבמורד.
- הצינורות הפנימיים (הפלסטיים) יונחו ע"ג טבעות "שומרות מרחק" כל 2 מטר.
- ג. תנאי לקבלת סופס 4 יהיה אישור של מעבדה מוסמכת על חקירות המערכת בהתאם לדרישות הנ"ל.
- ד. בכל תכנית פיתוח או בקשה להיתר, יסומן חיבור לביוב העירוני.
- ה. מתן ההיתר לבניה יותנה בהתחייבות לזיכור הבניה לרשת הביוב המרכזית בתנאים המפורטים בסעיף זה.
- ו. יותר מעבר קווי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפיסיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

17.3 ניקוז:

- פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- יותר מעבר קווי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז שרון.

17.4 חשמל:

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך,
5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ'
לפחות מקווי חשמל תת ארקעיים.

18. זכות מעבר:

במגרשים 2641 ו-2642 תירשם זיקת הנאה של זכות מעבר
הדדית, כמסומן בתשריט, על שם בעלי שני המגרשים.
במגרשים 2643, 2644, 2645 ו-2646, תירשם זיקת הנאה
של זכות מעבר הדדית, כמסומן בתשריט, על שם כל בעלי
המגרשים.
אסור המעבר בין מגרש 2642 ובין מגרש 2643.
אסורה הקמת גדרות או כל הפרעה שהיא בתחום האזור
המסומן כזכות מעבר, למעט גדר בין מגרש 2642 למגרש
2643.
הוצאות הסלילה והאחזקה בתחום זכות המעבר יחולו על
בעלי זכות המעבר באותו התחום.
תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זכות המעבר בפנקסי
המקרקעין על שם כל יחידות הדירור בהתאם למופיע
בתשריט התכנית.

19. שלבי ביצוע:

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

20. חניית מכוניות:

מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו ע"י תגן החניה
שהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
שני מקומות חניה לפחות לכל יחידת דירור בתחום
המגרש.
כסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה
אחת וזוניה לא מקורה כחלק לכל יחידת דירור, במסגרת
ההיתר.

21. כללי:

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

22. הריסות:

המבנה המסומן להריסה בתכנית, יהרס ע"י בעל הקרקע
ועל תשכנו, כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בו נמצא
המבנה.

תאריך: 24.4.2001

מ צ ב ק ר י ס ע פ י ר ת כ נ י ו ת ת / 6/122 א' ג' רהצ' 100/1-1 א'

[illegible]

731-1120

24.4.2001

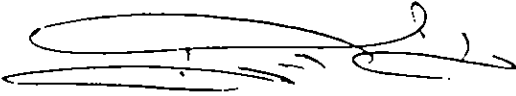
דף חתימות לתכנית הצ/1-1/331

24.4.2001

חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג

אדריכלות ותכנון ערים
רחוב החרושת 7 רמת-השרון 47279
מ. 03-5498301 פאקס 03-5408701

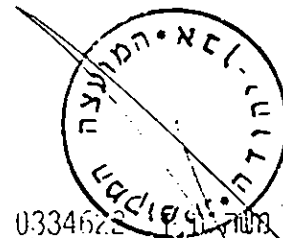


חתימת היוזם:

מועצה מקומית אבן-יהודה

חתימת בעלי הקרקע:

מועצה מקומית אבן-יהודה



10.10.2001

0334622

מ"ס 583