

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / מ ק / 1 - 1 / 351

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122 ולתכנית הצ/164

בסמכות ועדה מקומית

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
27-02-2002
נתקבל
תיק מס':

מחרז : המרכז

נפה : השרון

המקום : אבן-יהודה

גושים וחלקות : גוש 8016 חלקה 213

שטח התכנית : 573 מ"ר

בעלי הקרקע : דינה פליישר ת.ז. 339538, אפרים פליישר ת.ז. 639898 מיוצגים בתוקף יפוי כח ע"י עו"ד עמיצור חיימובסקי רח' ביאליק 32 רמת-גן טל. 03-6728176

יוזם התכנית : ישראל בינסקי ת.ז. 30568802 רח' סומסום 4 אבן-יהודה.

המתכנן : ירי גולדנברג - אדריכל רחוב החרושת 7 רמת השרון טל. 03-5498301

תאריך : 2 . 9 . 2 0 0 1

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' הצ/ק/ 351 א-1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 102 ביום 20/11/02
יו"ר הועדה

תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/1-1/351/1
שינוי לתכנית המתאר הצ/122 ולתכנית הצ/164
בסמכות ועדה מקומית.

01. טס התכנית:

התכנית כוללת:
א. 8 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות בניה למצב קיים ולוח זכויות בניה למצב מוצע (להלן התקנון)
ב. 1 גיליון תשריט הערוך בק.מ. 1:250 הכולל בינוי מנחה, תרשים סביבה בק.מ. 1:2,500, ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000 (להלן התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מתכנית בשלמותה.

02. מסמכי התכנית:

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

03. תחולת התכנית:

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/122 וכן תכניות הצ/6/122 + א' + ב', הצ/164 ו- הצ/1-1/100 א'. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.

04. יחס לתכניות אחרות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש מ-1 ל-2 יח"ד בבנין אחד.
בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. סה"כ 2 יח"ד בתחום התכנית, שינוי גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו 2 יח"ד בבנין אחד מ-750 מ"ר ל-573 מ"ר.
3. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)7 לחוק, לקבוע בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית, קביעת הוראות ותנאי בניה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)5.
4. מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה.
5. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק, שינוי התכנית המותר בתחום התכנית מ-30% ל-45% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.

05. מסדות התכנית:

לא יינתן הכתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 7 להלן:

06. שמוש בקרקע:

אזור מגורים א' ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

07. רשימת תכליות:

- 8.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- 8.2 מספר יחידות דיור - בית דו-משפחתי על פי המצוין בסעיף 7 לעיל, בתשריט ובלוח האזורים.
- 8.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות על-קרקעיות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- 8.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית - +0.00. בגג שטוח הגובה המירבי של התקרה העליונה לא יעלה על 6.50 מ' ממפלס הכניסה הראשית - +0.00.
- +0.00 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, בהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.

08. תנאים לבנית מגורים:

8.5 בנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף 8.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל, בכל מקרה לא יותר מ-30% משטח המגרש.
הכל בהתאם להוראות תכנית הצ/1-100/1 א' ולמפורט בלוח האיזורים בתכנית זו.

8.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות הבניה הנספח לתוכנית.

8.7 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 גנטיים שגובהם עד 1.5 מ'.

09. עיצוב אדריכלי:

9.1 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 (חלונות) מירבי 2 ליח"ד, חומר הגג - רעפים. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

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

9.3 דודי שמש - 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.

9.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים, במידה ולא כל הבתים בקבוצה, חוברו לסל"כ.

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

9.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.

9.7 תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.

9.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

9.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:

10.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.

10.2 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.

10.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

10.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות, ציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

10.5 תנאי להגשת בקשה להיתר: אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת, קביעת +0.00 לכל יח"ד, יחס גבהים לחלקות גובלות, קירות תומכים ופריסה, מפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו' הכל בתאום עם מהנדס הועדה.

10.6 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח החיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

11. פיתוח השטח :

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי התרי בניה שיוצאו ע"י הנעדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

11.1 גדרות וגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן (למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל), ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מזרקות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמזרקה.

- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

11.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

11.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיטוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

12. מערכות תשתית :

12.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
12.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד).

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קו ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.

12.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קו ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

12.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקו חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקו חשמל מת קרקעיים.

12.5 כלל - כל התשתיות בתחום התכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.

13. חניה :

חנית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי תקו החניה הארצי אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. כל החניות המקורות יכוסו כסככות בגג קל או פרגולה בלבד.

14. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

15. הבינוי המנחה :

שינויים בבינוי המנחה, בתחומי קו הבנין וללא שינוי בכמות המ"ר המותרים לבניה, לא ייתשבו כשינוי לתכנית זו באם אושרו ע"י הועדה המקומית.

16. תקופת ביצוע :

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

תאריך: 2/9/2001

טבלת הוראות ודוכניות בגינה לתוכנית בנין ערים תצ/מק/1-1/351

מצב קרקע מפי"ר תכניות תצ/122/6 א' + ג' + תצ/164 + תצ/1-1/1003

קוד האזור	סמל בתיאור	גודל מבוטא במ"ר	תכנית (כולל שטח שרות)	דוכיות		שטח עסקי	שטח שירות	שטח עסקי	מתקני	שרות	מ"ר עסקי	מ"ר נמוך	מספר קומות		מספר קומות נמוך	לשתיים עוקריים			לשתי שרות			
				עד 40%	גבי המזומן גם יחד ובל"ר								מספר	קומות		לשתי שרות	לשתי שרות	לשתי שרות	לשתי שרות	לשתי שרות	לשתי שרות	
אזור מבודדים א'	בתים	750	30%	עד 40% גבי המזומן גם יחד ובל"ר	5%	0	מרתף בתיאור להוראות תצ/1-1/1003	40%	5%	מרתף + מרתף	2 מעל הקרקע או מרתף	מספר קומות נמוך	2	קומות	במרתף	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות

תצ-100

2.9.2001

טבלת תוראות וזכויות בגינה למזכננית בנין ערים תא/מק/1-1/351

מ צ ב מ צ ב

יעוד האזור	סיכון בתשלום	שטח מבוקש במ"ר	גודל מדרש מב"ר	חסינות (כולל שטח)	זכויות		גנינה		קווים		גנינה	
					על קרקע	על קרקע	שטח עיסקי בכל הקומות יחד.	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות
אזור מגורים א'י	כמות	573	573	45%	עד 40% + 6%	עד 40% + 6%	עד 40% + 6%	עד 40% + 6%	עד 40% + 6%	עד 40% + 6%	עד 40% + 6%	עד 40% + 6%
					ובכל הקומות יחד וכולל יח"ד.	ובכל הקומות יחד וכולל יח"ד.	ובכל הקומות יחד וכולל יח"ד.	ובכל הקומות יחד וכולל יח"ד.	ובכל הקומות יחד וכולל יח"ד.	ובכל הקומות יחד וכולל יח"ד.	ובכל הקומות יחד וכולל יח"ד.	ובכל הקומות יחד וכולל יח"ד.
					עד 1-1/1000 או עד 1-1/300.	עד 1-1/1000 או עד 1-1/300.	עד 1-1/1000 או עד 1-1/300.	עד 1-1/1000 או עד 1-1/300.	עד 1-1/1000 או עד 1-1/300.	עד 1-1/1000 או עד 1-1/300.	עד 1-1/1000 או עד 1-1/300.	עד 1-1/1000 או עד 1-1/300.
					ראה תערה מס. 2.	ראה תערה מס. 2.	ראה תערה מס. 2.	ראה תערה מס. 2.	ראה תערה מס. 2.	ראה תערה מס. 2.	ראה תערה מס. 2.	ראה תערה מס. 2.
					מרחק ברוטו לקרקע/אזור או 1-1/1000 עד 1-1/300.	מרחק ברוטו לקרקע/אזור או 1-1/1000 עד 1-1/300.	מרחק ברוטו לקרקע/אזור או 1-1/1000 עד 1-1/300.	מרחק ברוטו לקרקע/אזור או 1-1/1000 עד 1-1/300.	מרחק ברוטו לקרקע/אזור או 1-1/1000 עד 1-1/300.	מרחק ברוטו לקרקע/אזור או 1-1/1000 עד 1-1/300.	מרחק ברוטו לקרקע/אזור או 1-1/1000 עד 1-1/300.	מרחק ברוטו לקרקע/אזור או 1-1/1000 עד 1-1/300.
					מרחק + ומסלול.	מרחק + ומסלול.	מרחק + ומסלול.	מרחק + ומסלול.	מרחק + ומסלול.	מרחק + ומסלול.	מרחק + ומסלול.	מרחק + ומסלול.
					מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
					מספר יח"ד ומבנה	מספר יח"ד ומבנה	מספר יח"ד ומבנה	מספר יח"ד ומבנה	מספר יח"ד ומבנה	מספר יח"ד ומבנה	מספר יח"ד ומבנה	מספר יח"ד ומבנה
					גובה מבטרים	גובה מבטרים	גובה מבטרים	גובה מבטרים	גובה מבטרים	גובה מבטרים	גובה מבטרים	גובה מבטרים
					לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים
					לשטחי שירות	לשטחי שירות	לשטחי שירות	לשטחי שירות	לשטחי שירות	לשטחי שירות	לשטחי שירות	לשטחי שירות

1. גובה מדרג לזרורות בנדרות המדרש, ולקירות חומים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת היעדה והקומות. גובה מוח לזרורות בנדרות בצד המדרש, או מאזור - 1.80 מטר; למעלה סזה - בהתאם לשכך המובל.

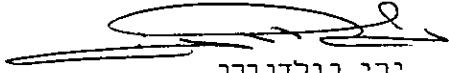
2. 0.01 מרחק אחר גלבד ושטח לא יעלה על שטח קומת הקרקע ששעליו (קומת הכניסה) וריקבם ע"י קו הניקוז הקומה שעליו 0-1 מטר מקו הבנין וגובה המסכה הנבול לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע והסופרים. 2.03 על אף האמור בסעיף 2.02 לעיל, תהיה היעדה והקומות ראשית לחניי המכוניות קומת מרחק באו בגין אפס בתנאים המסוימים הבאים:

1. קומת המרחק החודגים מקומות קומת הקרקע ששעליו לא יגלוט מפני הקרקע והסופרים.
 2. 0.04 במבטרים בהם שיפוע הקרקע מעל 5% לא יעלה מפלס הקומה המרחק מעל מסר אחר מפני הקרקע והסופרים והמדרגות מפלס קרקע מתוכננת המיונה גומות קורי הבנין גלבד.
 3. 0.05 המרחק יוצמד לגובה ששעליו, כאשר הכניסה למרחק תהיה מאוח המבנה; לפי שיקול דעת היעדה והקומות מוח כניסה אית למרחק סמוך לסכנה תיקרר.
 4. 0.06 והשינוי במרחק יהיה לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
 5. 0.07 גובה קומת המרחק לא יעלה על 2.40 מטר.
- באם המבנה עולה על ת"ל, יכלל שטח המרחק במנין השטחים העיקריים והסופרים ע"י והכניסה תהיה על המבנה.
3. גובה מעקה, מעל גב שטוח, יהיה - 1.30 מטר מפני הרצוף.

דף חתימות לתכנית הצ / מק / 1-1 / 351

ת א ר י ז : 2 . 9 . 2 0 0 1

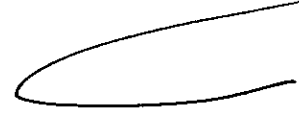
חתימת המתכנן:



י"ר גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
החרושת 7 רמת-השרון 47279
טל. 03-5498301 פאקס 03-5408701

חתימת הרוזם:

ישראל בינסקי ת.ז. 30568802



חתימת בעל הקרקע:

עפ"י יפוי כח ע"י עו"ד עמיצור חיימובסקי

עו"ד חיימובסקי, עורך-דין
רח' ביארק 32, ר"ג
טל. 03-6728176
רש"י מס' 3928