

17-07-2002
משרד הפנים

שם התכנית: ש.נ.ז. מתאר הצ/4-1/152

ק ד מ ה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז ומנה
23-07-2002
נתקבל
תוקף מס' 100

חוק התכנון והבניה, תשס"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים
תכנית מפורטת / נוסף מ"מ
שנת תשס"ב
מנהלס הועדה
ג"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
אישור הבניה מס' 100/152/2
התכנית מאושרת מכוח
סעיף 193 (ג) לחוק
ג"ר הועדה המקומית

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / 4 - 1 / 2 5 1 ב'

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/130

מחוז : ה מ ר כ ז

נפה : ה ש ר ו ן

המקום : ק ד י מ ה

גושים וחלקות : ג ר ש 8041 / ח ל ק ה 66

שטח התכנית : 1,155 מ"ר

בעלי הקרקע :
הס מרדכי ת.ז. 0333642 רח' בארי 19 רחובות 76352
טל. 08-9465793
הס צבי אריה ת.ז. 0333643 גבעת בית הכרם 4 א' ירושלים
כדר תמר ת.ז. 0333644 רח' שינקין 22 ראשון לציון

יוזמי התכנית : הס מרדכי, הס צבי אריה וכדר תמר.

המחכנן : ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים
רח' החרושת 7 רמת השרון טל. 03-5498301

תאריך : 1 1 . 6 . 2 0 0 1

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/4-152/ב'
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 (א) 7 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות והוראות בניה (להלן: התקנון).
 (ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:250, כולל בינוי מנחה המסומן במצב המוצע, תרשים סביבה בק.מ. 1:2,500 ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000 (להלן: התשריט).
 כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/130, במידה ולא שוכנו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרות התכנית: 1. שינוי היעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד והגדלת מספר יחידות הדיור המותר לבניה בחלקה 66 מ-2 ל-3 יח"ד.
 2. הגדלת השטח עיקרי המותר למגורים בחלקה 66 מ-480 מ"ר (240 X 2) ל-600 מ"ר (200 מ"ר לכל יח"ד).
 3. הגדלת כיסוי הקרקע מ-300 מ"ר (150 X 2) ל-360 מ"ר (120 מ"ר לכל יח"ד).
 4. קביעת בינוי העקרוני מנחה.
 5. קביעת מבנים להריסה ותנאים להריסתם.
 6. קביעת הוראות והגבלות בניה.
06. שמוש בקרקע: לא יינתן היחר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 7 להלן:
07. רשימת תכליות: 7.1 אזור מגורים א' - ישמש לבנית מבנה מגורים תלת-משפחתי בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, ובהתאם לבינוי המנחה בתשריט.
08. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח האיזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
 8.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
 8.2 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים ויציאות לגג להלן).
 8.3 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית.
 +0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
 8.4 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בלוח זכויות והוראות הבניה.
 8.5 שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.
 8.6 מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית והבינוי המנחה בתשריט.
 לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שדות על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנביים שגובהם עד 1.5 מ'.

9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה

המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 4.0 מ"ר.

בגג משופע - רעפים בשיפוע מירבי של 50%.

בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

9.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבניין 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.

9.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים 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 לדרושת הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה ה ומית.

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

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.

מיקום החניות בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית.

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 סופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.

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

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

10.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית.

11. פיתוח השטח :

11.1 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.

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 האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשה להיתר בניה.
- 12.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 12.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).
באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.
- 12.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה.
- 12.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקרי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקרי חשמל תת קרקעיים.
13. חניה :
לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.
הכל בהתאם לבינוי המנחה בתשרית התכנית.
14. היטל השבחה :
הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.
15. תקופת ביצוע :
התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.
16. הוצאות התכנית :
כל הוצאות שריכת 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.
17. הריסת מבנים :
כל המבנים המסומנים להריסה בתשרית התכנית, ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
18. שיפוי :
היוזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כל תביעות הפיצויים שתוגשנה לה בגין אישור תכנית זו, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

תאריך: 11/6/2001

דף חתימות לתכנית הצ / 1-4 / 1152

ת א ר י ד : 1 1 . 6 . 2 0 0 1

חתימת המתכנן:


חתימת היוזם ובעל הקרקע:

ירי גולדנברג אדריכל

חירושת 7 רמת השרון

47279 - טל. 5498301



	333642	ג.י.	הס	מרכי
ס/ריק	333643	ג.י.	הס	צבי אריה
חצ	333644	ג.י.	כבר	תמר