

4-12835

מ ה ר ז ה מ ר כ ז
מרחב תכנון מקומי שדרונים
2.08.02

התכנית להקמת מכלת קמל-נטלי בתל אביב
מס' תכ. 236/1-4
28-05-2002
3 נד ע ג ל
מכלת קמל-נטלי התלמה
תל אביב

ש י נ ו י מ ת א ר ה צ / 4 - 1 / 236

שם התכנית:

ק ד י מ ה

חותמות ראשורים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 236/1-4
התכנית מאושרת מכח
סעיף 103 (ג) לחוק
י"ר הועדה המחוזית

נבדק ונתון לתיקיד (לאשר) 10.4.02
החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "שדרונים"
מ/ק
20.8.02
תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שדרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 236/1-4
למבן תוקף.
י"ר הועדה מנהל הועדה

הצ-4תמם

מ ת א ר י ד : 2 0 0 2 - 4 / 24

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / 4 - 1 / 236
שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/130 ולתכנית הצ/4-16/1

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
2002-08-8
נתקבל
תיק מס':

מחנז : ה מ ר כ ז

נפה : ה ש ר ו ן

המקום : ק ד י מ ה

מגרש	ת ל ק ה	ג ר ש	גושים וחלקות :
2441	106	8036	

שטח התכנית : 832 מ"ר

בעלי הקרקע : אלדטר אברהם ת.ז. 333790, אלדטר יוסף ת.ז. 333789
ת.ד. 3617 קדימה טל. 09-8995203

יוזמי התכנית : תמס נדב ת.ז. 33720640, תמס אריאלה ת.ז. 32008815
רחוב הפל"מח ת.ד. 3617 קדימה טל. 050-323525

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

תאריך : 2 4 . 4 . 2 0 0 2

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/4-1/236
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 (א) 7 דפי הוראות התכנית. כולל לוח איזורים (להלן: התקנון).
 (ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:500, כולל בינוי מנחה המסומן המצב מוצע, 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 המרוחק בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/130 והוראות תכנית הצ/4-1/16, במידה ולא שונה בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרת התכנית: 1. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר לבניה במגרש 2441 מאחת ל-2 יח"ד.
 2. הגדלת השטח עיקרי המותר למגורים במגרש 2441 מ-240 מ"ר ל-360 מ"ר (180 מ"ר לכל יח"ד).
 3. קביעת בינוי העקרוני על מגרש 2441, ושינוי קוון בנין צודדי ליח"ד קבועים, בדרום מערב מ-3 מ' ל-4.75 מ', כמסומן בתשריט.
06. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
07. רשימת תכליות: 7.1 אזור מגורים א' - ישמש לבנית מבנה מגורים דו-משפחתי בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, ובהתאם לבינוי המנחה בתשריט.
08. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח האזורים 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 בניית יותר מ-2 קומות (ראו מכתפים יציאות לגג ועליות גג להלן).
 8.3 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית.
 8.4 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הוועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגרובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה.
 8.4 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בלוח האיזורים.
 8.5 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.
 8.6 מרובת הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית והבינוי המנחה בתשריט.
 לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שרות על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנטיים שגובהם עד 1.5 מ'.

10. עיצוב אדריכלי:

- 9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תחת יציאה לגג בתנאי שיישמר 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 המית-ניצונינו בבקשה להיתר.
- 9.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ינסתר במחל הגג.
- 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 - תומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המית.
- 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 התכנית בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית.

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 10.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין 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 התחבורה 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 חתיכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מתוחה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון 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'.

11. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.
- 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 מגילוי 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.

- 11.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילורי 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 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 עתיד).
- באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי 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 יוצב בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 12.4 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, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- 13. תניה : לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתמום המגרש. במסמכת הוועדה לדרוש צינור מקום לחניה מקורה. אתם וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. הכל בהתאם לביכורי המנחה במשרית התכנית.
- 14. תיטל השבחה : הוועדה המקומית תגבש הסל השבחה בהתאם לחוק.
- 15. רישום שמות ציבוריים : כל השמות המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.
- 16. תקופת ביצוע : התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
- 17. הוצאות התכנית : א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מזידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.
ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו הזמרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לחשריט חלוקה שאושר.
- 18. הריסת גדרות ומבנים : כל הגדרות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

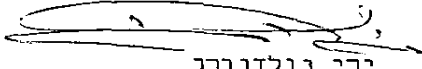
תאריך: 28/6/2000

דף חתימות לתכנית הצ / 1-4 / 236

ת א ר י ד : 2 4 . 4 . 2 0 0 2

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם ובעל הקרקע:



ידי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
רחוב החרושת 7 דמת-השרון 47279
טל. 03-5498301 פאקס 03-5408701

איוזאב תמם ת.ט 32002205
נבב תמם ת.ט 33720640

אברהם אלצ'ר ת.ט 3337904
וול אלצ'ר ת.ט 3337896