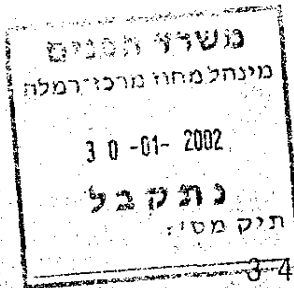


4-12842

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

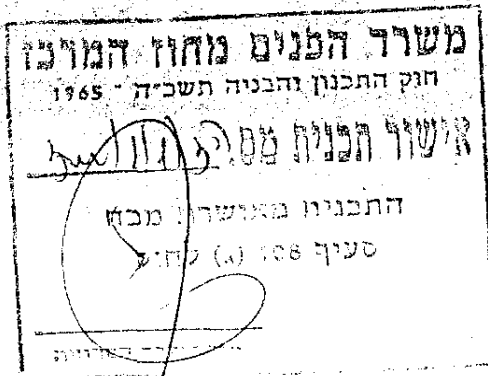


שם התכנית: תכנית שינוי מתאר הצ/1-1/4
שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122
ולתכנית הצ/במ/1-1/301

אבן-יהודה

תוחמות ואישורים

נבדק ונחתם לתיק
החלטת העדה
29.4.02
תאריך



344-137

תאריך: 18/8/2001

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / 1 - 1 / 4 4 3

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122

ולתכנית הצ/במ/1-1/301

ה ס ר כ ז

מחוז :

ה ש ר ו ן

נפה :

א ב ן - י ה ו ד ה

המקום :

מגרש
2521

חלק מחלקות
64,63

ג ר ש
8015

גושים וחלקות :

3,569 מ"ר

שטח התכנית :

עמינדב כהנוביץ ת.ז. 0727718, דינה סלמון ת.ז. 334296,
יצחק שבתיאלי ת.ז. 334295

בעלי הקרקע :

באמצעות עו"ד עמיצור חיימובסקי
רח' ביאליק 32 רמת-גן טל. 03-6728176, פאקס 03-6731122

עמינדב כהנוביץ, דינה סלמון, יצחק שבתיאלי

היוזמים :

ירי גולדנברג - אדריכל

המתכנן :

רחוב החרושת 7 רמת השרון טל. 03-5498301

1 8 . 8 . 2 0 0 1

תאריך :

01. שטח התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/1-344/1 שינוי לתכנית המתאר הצ/122 ולתכנית הצ/במ/1-301/1
02. מסמכי התכנית: א) התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:500, כולל תשריט בינוי עקרוני מנחה, תרשים הסביבה בק.מ. 1:5,000 ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
ב) התכנית כוללת 8 דפי הוראות, כולל לוח זכויות והוראות בניה למצב מוצע, להלן "התקנון".
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/במ/1-301/1. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
06. מטרות התכנית: 1. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים א' ולאזור מגורים א' מיוחד ולדרך משולבת.
2. חלוקת אזור המגורים א' החדש לשני מגרשים לבנית יחידת דיור אחת בכל מגרש וחלוקת אזור מגורים א' מיוחד לשלושה מגרשים לבנית שתי יחידות בנות אחד בכל מגרש.
3. סה"כ 8 יחידות בתחום התכנית.
4. קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית.
5. לקבוע בינוי מנחה עקרוני למגרשי המגורים החדשים.
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 חד-משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
8.2 אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים בכל מגרש בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
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, תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתוכנית, לא תהיה שינוי לתוכנית.
9.2 מספר יחידות דיור - חד-משפחתי או בית דו-משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.
9.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות (ראה מרחפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
9.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.0 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס 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.

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 בפניה 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 ל"ח"ד אחורית במגרש או ל"ח"ד במגרש שהגיעה 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 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 9.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יתרוג מגבולותיה בפועל.
 9.6 שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.
 9.7 מרווחי הבניה באזור 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 גבניים שגובהם עד 1.5 מ'.

10. עיצוב אדריכלי:

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 ל"ח"ד, חומר הגג - רעפים.
 בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
 10.2 חומר ציוד חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
 10.3 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.
 10.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
 10.5 חיבורי מערכת חשמית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
 10.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
 10.7 חלליית 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.

- 11.1 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 מופוגרפית 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' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרותוציון 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, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 11.6 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח החיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

11. תנאים להגשת בקשה להיתר:

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

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' מהמדרגה.
- 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.
- 12.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 12.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

- 13.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 13.2 בייב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני.
- באזורים בהם בוצע בייב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי בייב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.

13. מערכות תשתית :

- במגרשים 2649 ו-2650, הנמצאים בתחום רדיוס ג' - (300 מ') של באר ד', לפי סקר המועצה המקומית, קווי הביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- תנאי למתן תוקף לתכנית זו - אישור משרד הבריאות על ביצוע הגנות בקווי הביוב כמפורט לעיל.
- 13.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר 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 מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים.

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

15. חניה :
חנית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי חקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה כוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.

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

17. רישום שמחים ציבוריים :
כל השמחים 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.

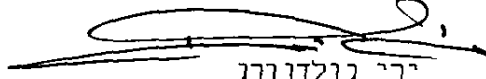
(ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חדשים מיום אישור התכנית.
לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

תאריך: 18/8/2001

דף חתימת לתכנית הצ / 1-1 / 344

ת א ר י ד : 1 8 . 8 . 2 0 0 1

חתימת המתכנן:



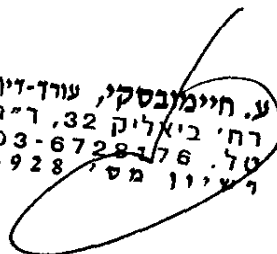
יחי גולדנברג

אדריכלות ותכנון ערים

החרושת 7 רמת-השרון 47279

טל. 03-5498301 פאקס 03-5408701

חתימת הרוזם ובעלי הזרוע:



ע. חיימובסקי, עורך-דין
רח' ביאליק 32, ר"ג
טל. 03-6728176
3928 מס'