

מחלקת תכנון
01-02-2003
ניתקבל

מחיר המרכיב
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

4013031

הצ / 20 / 4 = 1 / 142

שינוי לתוכנית המתאר הצ/130 ולתכנית הצ/4-1/42 + א'

בסמכות הרעדה המקומית

ק ד י מ ה

משלד הפנים
מינהל מחוז מרכז-ירמלה
25-03-2003
נתקבל
תיק מס' .

מחוזות ואי-שוורים

30/01/03

13/10/03

103

הצ-4 ברש

25/7/2002 : י ד

01. שם התכנית: הצ/מק/1-4/2ב'
שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכנית הצ/42/1-4 + א'
בסמכות הוועדה המקומית.
02. מטמכי התכנית: התכנית כוללת:
(א) 7 דפי הוראות כולל לוח זכויות בניה למצב הקיים
ולוח זכויות בניה למצב המוצע (להלן התכנון).
(ב) גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:250, כולל בינוי מנחה
המסומן במצב המוצע, חתך אופייני ותרשים סביבה בקנ"מ
1:2,500 ותרשים התמצאות בקנ"מ 1:10,000 (להלן
התשריט).
כל מטמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
04. שטח התכנית: 2,516 מ"ר
05. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף לתכנית.
06. גושים וחלקות: גוש: 8041
חלק מחלקה: 36, מגרש 61 וחלק ממגרש 1 (דרך)
לפי תכנית הצ/42/1-4.
07. המקום: מ.מ. קדימה
08. הירזמים: דר' יהודית ברש ת.ז. 6028733
דר' גמלי ברש ת.ז. 380141-2
מושב קדרון 47 מיקוד 70 795
טל. 08-8592986
09. בעלי הקרקע: ברנשטיין מרדכי ת.ז. 0083744
רח' הרצל 10 בני-ברק טל. 03-6186779
ברש צבי ת.ז. 281543
פורץ ליב יהודה מס. זרכון (אר"ה) 123856
ברנשטיין בצלאל ת.ז. 0083743
ברנשטיין בנימין ת.ז. 0083745
ברנשטיין יוסף ת.ז. 0083746
10. מחכנן התכנית: ידי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים
החרושת 7 רמת השרון 47279 טל. 03-5498301

1. שינוי מספר יח"ד במגרש 61 (מגורים ב') מ-12 ל-8 ללא שינוי בטה"כ השטחים למטרות עיקריות. בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(8) לחוק. ט ה " כ 8 י " ח ד ב ת ח ו ט ה ת כ נ י ת.
 2. להרחיב דרך קיימת (רח' הלבונה) מ-11 מ' ל-12 מ' בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(2) לחוק.
 3. שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-4 מ' ברחוב הלבונה ולקבוע קו בנין נקודתי של 4 מ' כמסומן בתשריט. בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
 4. קביעת בינוי מנחה בשטח התכנית, בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
 5. שינוי תכנית הקרקע מ-30% ל-35% בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית מס. הצ/130 וכך בתכנית הצ/4-1/42+א' במידה ולא שונה בתוכנית זו.
13. יחס לתוכניות מפורטות בתוקף: תוכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו תוקף לפני תוכנית זו, תשארנה בתוקפן, מלבד הפרשות נוספות לצדכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.
14. הוראות וניה והגבלותיה: בהתאם להוראות בתקנון זה, גלות האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
15. מערכות חשמית: 15.1 אספקת מים: אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. 15.2 ביוב: בכל תכנית פיתוח או בקשה להיתר, יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי). באזורים בהם בוצע ביוב מרכזי, יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב המרכזית. יותן מעבר קווי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. חוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. 15.3 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 - נחל פרלג.
16. היטל השבחה: יוטל וייגבנה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. שלבי ביצוע: תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. קירות משותפים: לא יותרו פתחים כל שהם בקירות המשותפים הבולטים בין יחידות הדירור בתחום התכנית.
19. חכנית פיתוח: תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול גדרות, קירות גננים, אדניות מגוננות, ריהוט רחוב, ריצופים (כולל גבהים), ניקוז, סימון קורן תשתית וגבהי הכניסה הראשית למבני המגורים.
20. אישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יירשמו בפנקס המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
21. חניית מכוניות: חניית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת קבלת היתר הבניה. שני מקומות חניה לפחות לכל יח"ד בתחום המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.
22. זכות מעבר: דרך הגישה לכל יח"ד בתחום התכנית, המסומנת בתשריט כזכות מעבר, תשמש את כל הבעלים בתחום התכנית ותירשם בה זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית על שם כל בעלי יח"ד בתחום התכנית דרך זו תסלל ותתוחזק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. מתן היתר בניה מותנה ברישום זכות המעבר בנסח רשום מקרקעין, לטובת כל יח"ד בתחום התכנית. ביצוע הדרך בפועל יהיה תנאי למתן טופס 4 בתחום התכנית.
23. נגישות: כניסת כלי רכב למתחם המגורים בתכנית זו יותר מרחוב הלבונה בלבד - כמסומן בתשריט. לא תותר נגישות כלי רכב מרחוב הרצל.
24. כללי: 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.

תאריך: 25 / 7 / 2002

טבלת אזוריים לתוכנית בנין ערים ה צ / מ ק / 4 - 1 / 2 4 ב

מ צ ר ק י מ ע פ"ג תכניות הצ/130 ו הצ/4-1/100א

יעוד האזור	סמון במסמך	גודל מגרש מנימלי במ"ר	תכנית (כולל שטחי שרות)	זכויות בניה				מספר דירות מקסימלי	מספר קומות	מספר קומות	מספר דירות מקסימלי	קווי בנין		הערות
				על קרקע	שטח שרות	שטח עיקרי	תת קרקע					לשטחים עיקריים	קומי	
אזור מגורים	כחול	600	30% לקומה	שטח עיקרי 2-ג-2 65%	שטחי שרות	עיקרי 0	תת קרקע	מספר קומות	מספר קומות	מספר דירות מקסימלי	מספר דירות מקסימלי	לשטחים עיקריים	קומי	לא תורש הקמת בניין עור מחוץ לבנין העיקרי אלא בתוקף ר/אן בקומת מסך גלבד
				לבנוני עור ומרפסת עד 30% משטח בנין נטו			מרתף בראש לתואות רח/ג-1/1-100א	2-1 מעל קומת עמודים מפולקת (אר קומת מסך) גלבד	4 דירות למגרש	מספר דירות מקסימלי	מספר דירות מקסימלי	קומי	קומי	הבלטת מרפסת תורח 20% מעל בנין קומי ואחריו 10% מעל בנין צדדי

25.7.2002

7/...
7/...

טבלת אזורים לתוכנית בנין ערים מפורטת ה צ / ד מ / 4 / 1 - 4 2 / 1 כ"ב

מצב מוצע

האזור	יפוד	סימון בשק"ט	גודל מבוטא במ"ר	גודל מבוטא במ"ר	מספר קמ"ר	זכויות				מספר קומות	מספר יח"ד	מספר במגורים	גובה במטרים	לשטחים עיקריים		לשטחי שירות
						על קרקעי	שטח שירות	תח קרקעי	סה"כ במגורים					קדמי	אחורי	
אזור מגורים ב'	כחול	גודל מבוטא במ"ר	1,821	מספרם בשק"ט	35	75	9.5	0	75	9.5	8	עד 10.00	3 מ' במסגרת	3 מ' צדדי	5 מ' אחורי	
					לכל יח"ד	ב-2 קומות	ראה הערה 6.00	0	קרקע בהתאם להוראות הצו 4-1/1-4/100/אג' 4.00	75	8	עד 10.00	3 מ' במסגרת	3 מ' צדדי	5 מ' אחורי	
					לכל יח"ד	וקומת העמודים	ראה הערה 6.00	0	קרקע בהתאם להוראות הצו 4-1/1-4/100/אג' 4.00	75	8	עד 10.00	3 מ' במסגרת	3 מ' צדדי	5 מ' אחורי	
					לכל יח"ד	ב-2 קומות	ראה הערה 6.00	0	קרקע בהתאם להוראות הצו 4-1/1-4/100/אג' 4.00	75	8	עד 10.00	3 מ' במסגרת	3 מ' צדדי	5 מ' אחורי	

1. שטחי השירות יהיו בפרטטר בנין המגורים. סככות תניה • לפי הוראות תכנית הצו 4-1/1-4/200 או בקומת עמודים ועפ"י המסומן בבניני המבנה.
 2. הקמת בורות תחת אך ורק בגבולות המגורים, פרט לגדרות בין יחידות הדיוור, כמסומן בבניני השירות. עיצוב הגדרות ותחרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית
 3. גובה מינימי לגדרות בניות בחזית המגורים, ולגדרות תוספים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
 4. גובה מותר לגדרות בניות בצד המגורים, או מאחור - 1.80 מטר ; למעלה מזה - בהתאמת השכן הגובל.
 - 4.01. המרחק אחר גלבי וסמוך לא יעלה על שטח קומת הקרקע שעליו (קומת הבנינה) ויקבע ע"י קו הגף הקומה שעליו.
 - 4.02. קומת המרחק מבנה בקווי הבנין החוקיים (במסגרת הקומה שעליו, פרט ל"הצרות אנבליות" ובלבד שההבלטה נועדה לאגרוורו המרחק והינה חדרת דווח 1.0-1.0 מטר מן הבנין וגובה המעקה הבנוי לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע והופכים.
 - 4.03. על אף האמור בסעיף 4.02 לעיל, תהיה היעדה המקומית רשאית להחרי קומת מרחק בין בנין אספ בתנאים המצטברים הנאים:
 - א. קומת המרחק משמשת לתניה בלבד.
 - ב. חלקי המרחק החורגים מקומתו יקומת הקרקע שעליו לא יבלטו מפני הקרקע והופכים.
 - ג. נכון פיתרון לנכדו המגורש.
 - 4.04. במגורים בהם שימוע הקרקע עולה על 5% לא יעלה מפלס הקרקע המרחק מעל מטר אחד מפני הקרקע והופכים וכן החריגות המפלס קרקע מתוכננת תהינה בתחום קרי הבנין בלבד.
 - 4.05. המרחק יוצמד למנה שעליו, כאשר הבנינה למרחק תהיה מאחור המבנה.
 - 4.06. השימוש במרחק יהיה לשטחי שירות ולצרכי המספחה בלבד.
 - 4.07. גובה קומת המרחק לא יעלה על 2.40 מטר.
- באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרחק במנין השטחים העיקריים והמותרים עפ"י התכנית החלה על המגורש.
5. גובה מעקה, מעל גב שטוח, יהיה - 1.10 מטר מפני הרצוף.
 6. התאמת לתכנית המספר הצו/130 מונחת בנות מגורים עד 65% + 30% X 65% = 19.5% עבור מרפסות ותבני עוב.
 7. הגלסת מרפסות תחת 20% מן בנין קומת האחורי (10% מן בנין צדדי).
 8. לא יותרו פתחים בקירות המשותפים שבין יח"ד בתחום התכנית.

142-1430

שם
חתימה

אשרה לניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אשרה לתוסף ע"י ועדה

תאריך: 2 / 8 / 1