

13591-4

שירותים
מחלקת תכנון
09-03-2003
ניתקבל

מרכז תכנון מקומי "שרונים"

מחומם
16.7.03

תכנית שינוי מתאר הצ/5-1/128 א' ✓

ת ל מ ר כ ד

שירותים
מחלקת תכנון
28-4-2003
ניתקבל

משרד הפנים
מנהל מחוז מרכז
19-05-2003
נתקבל
תל אביב

חתימת ראש הרשם

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס 154/01
התכנית מאושרת מכת
סעיף 108 א לתוס'
מתאריך 19.5.03
ל"ר הנגיד המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מס 154/01
מחוז מרכז
מחוז מרכז
מנהל המחוזית

נבדק וזיהן בפניי איש
החלטת ועדה המחוזית עמדת איש מיום 16.7.03

אורי גורן-ברוקמן
מנהל מחוז מרכז
13.7.03
ותאריך

מרחב תכנון מקומי שרונים

מחוז המרכז
מספר: הצ / 5 - 1 / 128 א' ✓

המחוז
תכנית שינוי מתאר
שלנוי לתכנית/הצ/במ/5-1-302, ה. 3/5 - 1/128 ✓

מ ר ע צ ה מ ק ו מ י ת ת ל - מ ו נ ד

- 01. שם התכנית: ✓ תכנית שינוי מתאר הצ/5-1-128 א' ✓
- 02. מסמכי התכנית: ✓ א. 7 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות והוראות בניה (להלן התקנון).
ב. גיליון תשריט הערוך בק.מ. 1:500, כולל תשריט בינוי עקרוני מנחה, תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000 ותרשים התמצאות בקנ"מ 1:10,000 (להלן התשריט). כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- 03. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 04. שטח התכנית: ✓ 834 מ"ר
- 05. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 06. גושים וחלקות: ✓ גושים: 7792 חלק מחלקה 31
מגרש 2066 - לפי תכנית הצ/5-1-128
חלק ממגרש 400 - לפי תכנית הצ/במ/5-1-302
- 07. הירזם: משה אברבוך ת.ז. 03371762
רחוב מצדה 74 תל-מונד טל. 09-7963605
- 08. בעלי הקרקע: משה אברבוך ת.ז. 03371762
רחוב מצדה 74 תל-מונד טל. 09-7963605
- 09. עורך התכנית: ירי גולדנברג (מס. רישיון 07853)
אדריכלות ותכנון ערים רח' החרושת 7 רמת-השרון
טל. 03-5498301
- 10. מטרת התכנית: ✓ 1. לשנות יעוד מגרש 2066 מאזור מסחרי ומאזור שטח פרטי פתוח לאזור מגורים.
סה"כ 2 יח"ד בתחום התכנית.
2. לקבוע בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות, ותנאים בתחום התכנית.
- 11. יחס לתכנית המתאר: ✓ על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית הצ/במ/5-1-302, תכנית הצ/5-1-128 ותכנית הצ/5-1-100 א', במידה ולא שוננו בתוכנית זו.
- 12. יחס לתוכניות מפורטות בתוקף: ✓ תוכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו תוקף לפני תוכנית זו, תשארנה בתוקפן, מלבד שינויים אחרים המצוינים במטרות תכנית זו.

3/..

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה בתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

13. הנראות בניה והגבלותיה:

14. הוראות בניה:

- 14.1 שמוש בקרקע:
 - לא ינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 14.2.
- 14.2 רשימת תכליות:
 - (א) אזור מגורים א' ישמש לבנית מבנה מגורים דו - משפחתי צמוד קרקע.
- 14.3 תנאים לבניית מגורים:
 - על פי טבלת הוראות וזכויות הבניה בתקנון התכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
 - (א) שטח המגרש - כמסומן בתשריט.
 - (ב) מס' יחידות דיור - 2.
 - (ג) מס' קומות - לא תותר בניית יותר משתי קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
 - (ד) גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' משיא גג הרעפים ועד מפלס הכניסה לבניין. מפלס הכניסה לבניין (+ 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. בבניין עם מרתף ישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד). לעיל, נאה גם סעיף 15 להלן.
 - (ו) מרווחי הבניה באזור מגורים - כמסומן בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנביים שגובהם עד 1.2 מ', ולמעט גדרות במפרידות בין שתי יח"ד באותו המגרש שגובהן לא יעלה על 2.20 מ'.
- 14.4 עיצוב ארכיטקטוני:
 - (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
 - (ב) בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד. חומר קירות סבץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
 - (ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר במלל הגג. בגג שמנת ישגלבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
 - (ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
 - (ה) תיבורי מעבכת תשתית - כל התיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
 - (ו) חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו עפ"י הנראות הנעדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
 - (ז) תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש ומהשכנים.
 - (ח) מיכלי בג נבלק - ישגלבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
 - (ט) סככות חניה - מיגום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית.

- 14.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:
- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש. ✓
 - (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקומות חניה וכן קווי בנייה ונקודות המתכנת למערכת התשתית העירונית. ✓
 - (ג) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. ✓
 - (ד) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פריסה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת וספלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'. ✓

- 14.6 פיתוח השטח:
- בהתאם לתכנית פתוח ובינוי לכל המתחם, שתוכן ע"י המועצה המקומית.
 - היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח ולאחר הבטחת ביצוע הפיתוח לשביעות רצון הרשות המקומית.
 - (א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, אלא בהסכמת 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' מהמדרכה, למעט בשטחים משופעים - בהם יקבע גובה הגדר ע"י מהנדס הועדה.
 - (ב) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לעיטת האיטוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

- 15.1 מרתפים - באיזור מגורים: ✓
 בהתאם להוראות תכנית הצ/100/1-5 וכמפורט בהערה מספר 4 בטבלת הוראות וזכויות הבניה בתקנון תכנית זו.
- 15.2 שטחי שרות - באיזור מגורים: ✓
- (א) מחסן ביתי ו/או חדר כביסה: 25 - 10 מ"ר. הכל בפרימטר בית המגורים.
 - (ב) מבנה מקורה לחניה פרטית: 30 - 15 מ"ר, בקווי הבנין המצוינים בטבלת הוראות וזכויות הבניה.
 - (ג) טה"כ שטחי השרות: 40 מ"ר לכל יח"ד.

- 16.1 אספקת מים:
 אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 16.2 ביוב:
 בכל תכנית פיתוח או בקשה להיתר, יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).
 באזורים בהם בוצע ביוב מרכזי, יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב המרכזית. יותר מעבר קווי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

15. שטחי שירות וקומת מרתף:

16. מערכות תשתית:

16.3 ניקוז:

פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. לפחות 20% משטח המגרש יהיו בלתי מקוררים ובלתי מרוצפים להבטחת החדרת מי נגר עילי לקרקע. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים. ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.

16.4 חשמל:

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים (ראה סעיף 18.4 (ה)).

17. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. חניית מכוניות: מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. לפחות שני מקומות חניה לפחות לכל יחידת דיור, בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור, במסגרת ההיתר.

20. שיפוי: ירום התכנית ישפה את הועדה המקומית. כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בה יפסוק בית המשפט שעל הנעדרת לפצות את התובע לפי הסעיף האמור, ובלבד שהועדה תודיע לירום, מבעוד מועד, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור ותאפשר לירום להשתתף בהגנה מפני אותה תביעה, תשתף עימו פעולה ותגיש לו כל סיוע שיידרש על ידו לשם אגתם הגנה.

21. כללי: כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על המבצע לפי סעיף 12(69) לתוקף לרבות הוצאות המדידה, תכנון תשתיות למיניהן וכיו"ב.

תאריך: 12.4.2002

דף חתימות לתבנית הצ/5-128/1 א'

1 2 . 4 . 2 0 0 2

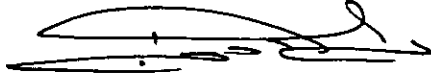
חתימת המתכנן:

חתימת הירזם ובעל הקרקע:

משה אברבוך ת.ז. 03371762

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

משה אברבוך



משה אברבוך

03371762