

4-13687

מחבר תכנון מקומי "שרונים"

שרונים
מחלקת תכנון
01-06-2003
ניתקבל

ה צ / 1 - 1 / 357

ועדה מרחבית לתכנון ובנייה
שרונים
21-09-2003
נתקבל
מחלקת תכנון

כולל חלוקה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע

א ב נ ה ו ד ה

תרחומת ואישורים

נבדק וניתן להכיד לאשר
23.12.03
החלטת הועדה המקומית / משנה מיום
אוד' דורון דרוקמן
3-12-03
תאריך

משרד הפנים
מחוז מרכז
13/11/03
18-11-2003
נתקבל
תיק מס.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס.
357/1-1/357
תכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
4,6103
מתאריך
יו"ר הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 357/1-1/357
למתן תוקף
מהנדס הועדה

הצ' 1441/03

תאריך: 28-4-2004

✓
מאן
2.12.03

- 2 -

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מספר ה צ' / 1-1 / 3 5 7

שינוי לתכנית המתאר הצ/122

כולל חלוקה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע

מחוז:	המרכז				
נפה:	השרון				
המקום:	מועצה מקומית אבן - יהודה				
גושים וחלקות:	<table><tbody><tr><td>גוש</td><td>חלקה</td></tr><tr><td>7793</td><td>143</td></tr></tbody></table>	גוש	חלקה	7793	143
גוש	חלקה				
7793	143				
שטח התכנית:	1,003 מ"ר.				
היוזמים:	יוסף רומאנו ת.ז. 25270398 רח' ההדרים 44 אבן-יהודה טל. 052-593970 בראנץ אלי ת.ז. 22159651 רח' השומרון 10 אבן-יהודה טל. 053-770153				
בעלי הקרקע:	יוסף רומאנו ת.ז. 25270398 רח' ההדרים 44 אבן-יהודה טל. 052-593970 בראנץ אלי ת.ז. 22159651 רח' השומרון 10 אבן-יהודה טל. 153-770153				
עורך התכנית:	ירי גולדנברג (מס. רישיון 07853) טל. 03-5498301 אדריכלות ותכנון ערים רח' החרושת 7 רמת-השרון 47279				
תאריך:	2 8 . 4 , 2 0 0 2				

01. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מספר הצ/1-357/1
שינוי לתכנית המתאר הצ/122
כולל חלוקה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק
בהסכמת בעלי הקרקע.
02. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות וזכויות בניה
(להלן התקנון).
ב. תשריט בק"מ 1:250, הכולל בינוי עקרוני מנחה תרשים
טביבה בק"מ 1:2,500 ותרשים התמצאות בק"מ 1:10,000
(להלן התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה
03. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
04. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
05. מטרות התכנית: 1. חלוקת חלקה 143 ל-2 מגרשי מגורים א', בהסכמת בעלי הקרקע.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי לבניית יח"ד אחת מ-450 מ"ר
ל-412 מ"ר.
3. קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט והקטנת קו בנין קדמי
לרחוב ההדסים מ-10 מ' ל-5 מ'.
4. קביעת בינוי מנחה עקרוני בתחום האזור למגורים א'.
5. מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה.
6. שינוי התכנית המותרת במגרש 2171 מ-30% ל-37%.
7. קביעת מבנים וגדרות להריסה ותנאים להריסתם.
06. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון
תכנית המתאר המקומית מס. הצ/122, הצ/122 א' הצ/122ב'
והצ/1-100/1, במידה ולא שונה בתוכנית זו.
07. יחס לתוכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו תוקף
לפני תוכנית זו, תשארכנה בתוקפן, מלבד שינויים המצויינים
במטרות תכנית זו.
08. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב)
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ויירשמו בפנק
המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה - 1965.
09. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח זכויות והוראות הבניה בתקנון התכנית, ובהתאם
לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
10. 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.
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.

- (ב) קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- (ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר חלל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- (ד) אננסות סלויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אננסה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- (ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת ארדניים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש ומהשכנים.
- (ח) מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) סככות חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ המסומן בתשריט או ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.

11. פיתוח השטח:

- לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פתוח ובינוי. בתכנית יצוינו מערכות תת ארדניות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבנינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית, כולל טופוגרפיה. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.
- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת ע"י הועדה 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-0.6 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.
- בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר ודירוג גדרות בהתאם לטופוגרפיה. 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 לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

12. שטחי שירות בקומת מרתף:

- 12.1 מרתפים על פי תכנית הצ/1-100/1 א':
- (א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, בכל מקרה לא יותר מ-30% משטח המגרש.
- (ב) לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- (ג) פרט לחצרות אנגליות כמפורט בלוח הוראות וזכויות הבניה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה).
- (ד) באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה למטרות עיקריות.
- (ה) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
- (ו) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.

12.2 שטחי שירות:

- שטחי השירות העל קרקעיים:
(א) מחסן ביתי ו/או חדר כביסה בפרימטר בית המגורים.
(ב) מבנה מקורה לחניה פרטית, בקווי הבנין המצוינים בלוח הוראות וזכויות הבניה.
(ג) סה"כ שטחי השירות העל קרקעיים: 5% בכל מגרש.

13.1 אספקת מים:

אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

13.2 ביוב:

- א. לא יותקנו קווי ביוב בתוך תחום של 20 מ' ממרכז באר קיימת.
ב. בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר, יסומן חיבור לביוב העירוני.
ג. מתן ההיתר לבניה יותנה בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב המרכזית.

ד. יותר מעבר קווי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

13.3 ניקוז:

פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בניה.

יותר מעבר קווי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז שרון.

13.4 חשמל:

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-12.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

14. שלבי ביצוע:

מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.

15. חניית מכוניות:

שני מקומות חניה לפחות לכל יחידת דיור בתחום המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור, במסגרת ההיתר. מיקום החניות בהתאם למסומן בנספח הבינוי, אך הועדה המקומית רשאית לשנות המיקום בהתאם לתכנית הפיתוח.

כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, ייהרסו ע"י בעל הקרקע ועל חשבונו, בתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בו נמצאים המבנים.

16. הריסת מבנים:

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, בגין כל תביעה שתוגש נגדה לחשלוש פיצויים על - לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בגין תכנית זו.

17. שיפוי:

א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.
ב. 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.

18. כללי:

ג. רישום וחלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
תאריך: 29.4.2002

2212 2212

[illegible]

ת.ר.ל. 1. גובה מזרחי לגוררות בנאות חקלאיים, ולגוררות חורפיים, יהיה 60 סמ"ר, או לפי שיטת דעת חקירות החקלאיות. גובה פומת לגוררות בנאות חקלאיים, או מחזור 1,80 סמ"ר ; לעמלה מזה - במסלול חמין ומגרב.

2.01.2. תמרוק אחד בלבד נסמך לא יעלה על שטח קומת הקומה שסמליו: (קומת הכניסה) ויקבע על יד היקף הקומה שסמליו: 2.02. קומת תמרוק מענה בקווי הניווט ובקומות הקומה שסמליו: פרט ל"צומות אנגליות" ובלבד שהמלאה נעדה לאזור התמרוק והנה מורגת ויחטב-1.0 סמך מקו הניווט בגובה המעלה הניווט לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקומה הסופית.

[illegible][illegible]

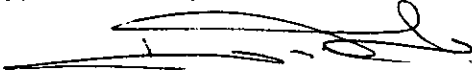
3. גרבה מעקפה, מעל גג שטוח, זהירה - 1.30 מטר מפני הריצוף.

דף חתימות לתכנית הצ/1-1/357

28.4.2002

חתימת המתכנן:

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



חתימת היוזמים ובעלי הקרקע:

יוסף רומאנו ת.ז. 25270398



אלי בראנץ ת.ז. 22159651

