

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
12-08-2004
נתקבל
מחלקת תכנון

4-13786

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
01-10-2003
נתקבל
מחלקת תכנון

מ ת ר ז ה מ ר כ ז
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית שינוי מתאר מס. הצ / מק / 1-1 / 279

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
27-10-2004
נתקבל
מחלקת תכנון

בסמכות הועדה המקומית

א ב ן - י ה ו ז ה

משרד הפנים
מחוז מרכז
08-11-2004
נתקבל
תיק מס.:

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
חצורנו לבית מדרש
מס. 8490
09-8436029
28-01-2004
נזקק ל
דואר

חתמות ואישורים

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

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מס' הצ/מק/ א-219
היעדה המרחבית הוליסטית לשינוי מתאר התכנית
בישיבה מס' 23104 ביום 23/10/04
ש
23/10/04

הצו-מדר: C

ת א ר י ז : 21 / 9 / 2003



מרחב תכנון מקומי שרונים

מחוז המרכז

המחוז

תכנית שינוי מתאר

01. שם התכנית: הצ/מק/1-1/279
שינוי לתכנית הצ/6/122א' ולתכניות הצ/1-1/67 והצ/6/122ג' - בריכות שחיה. בסמכות ועדה מקומית.

02. מטמכי התכנית: התכנית כוללת:
א. 7 דפי הוראות התכנית כולל לו הוראות וזכויות בניה למצב קיים ולמצב מוצע (להלן - התקנון).
ב. 1 גיליון תשריט ערוך בק.מ. 1:250 כולל חרשימי סביבה בקנ"מ 1:5,000 ו-1:10,000 (להלן - התשריט).
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

03. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

04. שטח התכנית: 756 מ"ר

05. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט התכנית.

06. גושים וחלקות: גוש: 8024 - חלקה 248

07. המקום: מ.מ. אבן יהודה

08. היוזמים: מור ליזה ת.ז. 5121663
רח' השלום 31 אבן-יהודה טל. 09-8995025

09. בעל הקרקע: זילברמן אבנר ת.ז. 5121663
זילברמן חסיה ת.ז. 5338275
מור ליזה ת.ז. 5121663 עפ"י הסכם רכישה.
רח' השלום 31 אבן-יהודה טל. 09-8995025

10. מתכנן התכנית: ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים
ת.ז. 824 אבן-יהודה 40500 טל. 09-8991754

11. מטרת התכנית: א. מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן החוק).
ב. שינוי קווי בניין אחורי וצדדי, נקודתית למבנה שרוח (מחסן) מ-2.00 מ' ל-0.00, ל-0.94 מ' ו-1.79 מ' לפי מצב קיים ובהסכמת השכנים.
ג. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק. שינוי קו בניין אחורי למבנה עזר לבריכת שחיה פרטית מ-2.00 מ' ל-0.90 מ' לפי מצב קיים.
שינוי קו בניין לבריכת שחיה פרטית ולריצוף סביבה וקביעתם בהתאם לקיים ולפי המסומן בתשריט. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ה. שינוי המרחק בין בית המגורים למבנה שרות (מחסן)
 מ-4.00 מ' ל-1.91 מ' ובין בית מגורים לבריכה מ-4.00
 מ' ל-3.82 מ' לפי מצב קיים.
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק.
 ז. שינוי קו בנין צדדי צפוני למבנה המגורים מ-3.00
 מ' ל-2.80 מ' לפי בניה קיימת.
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.

12. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון
 תכנית המתאר המקומית מס. הצ/122, על תיקוניה, וכן
 בתכניות הצ/6/122א' - מבני עזר, הצ/6/122 ג' - בריכות
 שחיה ותכנית הצ/1-1/67, במידה ולא שונו בתוכנית זו.

13. הוראות בניה והגבלותיה:

1. למגורים (פרט לבריכת שחיה) - בהתאם להוראות לוח
 הוראות וזכויות הבניה של תכנית המתאר הצ/122, למעט
 קווי בנין צד שיהיו - לפי המצוין בתשריט ולוח הוראות
 וזכויות בניה בתכנית זו - לא פחות מ-2.67 מטר.

2. לשטחי שרות:

13.2.1 - מרחף:

בהתאם להוראות תכנית הצ/1-1/100א'.

13.2.2 - חניה:

15 מ"ר בפרימטר בנין המגורים (קיים).

13.2.3 - מחסן:

עד 33 מ"ר בהתאם לקיים כמסומן בתשריט.

3. לבריכות שחיה:

בהתאם להוראות תכנית הצ/6/122 ג'.

א. קו בנין ומרחק מבית המגורים - כמסומן בתשריט.

ב. גודל הבריכה - שטחה = 40 מ"ר.

נפחה = 60 מ"ק.

ד. גידור - המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה
 ובגבולות אלו במקביל לבריכה תינטע גדר חיה סמיכה
 בגובה 1.8 מ' שאורכה לפחות ב-5 מ' יותר מקצוות
 הבריכה.

ה. מבני עזר - חדר מכונות בגודל של 1.00 מ' על 1.00 מ'
 וכולט 1.00 מ' מפני הקרקע - הכל כמסומן בתשריט.

13.3.2 - בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:

א. תנאים כלליים - עומק מקסימלי של הבריכה לא יעלה
 על 2.00 מטר.

החקנת מקפצות אסורה.

ב. הנחיות משרד הבריאות:

1.1 - בנית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הבריכה"
 לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה,
 סעיפים 1 - 12.

1.2 - המים יכולו או יהיה בהם כל חומר חסוי מאושר אחר.

1.3 - בבריכה יותקן ציוד למיחזור מים (רציקולציה) כאשר
 פירוט טכני עפ"י פרק ז', סעיף 21 לתקנות המוזכרות
 בסעיף 1.1 זלעיל.

1.4 - בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינורות
 המים של הבריכה, יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות
 שימנע ניידה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.

- ב.5 - לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הסיהור והחיטוי של מי הבריכה.
- ב.6 - פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטוחותי.
- ב.7 - סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות, יחייבו הגשת תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות, על דרכי סילוקם.
- ב.8 - אישור נציבות המים.

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

14. היטל השבחה:

משך ביצוע התכנית חוץ 3 שנים ממתן חוקף.

15. ביצוע התכנית:

חניית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי הוראות חוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה - כפי שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. מיקום החניה בהתאם למסומן בתשריט.

16. חניית מכוניות:

תאריך: 21 / 9 / 2003

לוח הודאות ודכריות בניה למצב קיימים בתחום תכנית מפורטת הצ/מק/1-1/279

בהתאם לתכנית המתאר ה/122 ות/מכריות ה/6/22, הצ/1-1/67 ות/1-1/100א

| מס' אזור | סיומן בצבע | גודל מרובע מ"ר | מזיגות מניינים | רוחב מניינים | שטח בנייה מקסימלי לתכנית עיקרית | שטח בנייה מקסימלי לתכנית (לפי שטח) | שטח מניינים שירות | מספר נתיבות לנתיבות זיור | שטח מתקן ב"ר | גובה מננה מקסימלי | קווי גבול | |
|----------|------------|----------------|----------------|--------------|---|---|-------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-----------|------|
| | | | | | | | | | | | צדון | קדמי |
| 64 | מי | 3 | מי | 5 | לא יותר מ-8.5 מ' ופני הקרקע הטבעית ועד שיש גב הרעפים. כולל הגבהת קומת המתקן מעל פני הקרקע. ומתקן מעל פני הקרקע. | שטח המתקן כשטח 2 קוונטה, קוטני אר' לא יותר מ-8.5 מ' ופני הקרקע הטבעית ובהתאם להודאות תכנית הצ/מק/1-1/100א' ראה הוראות במתכ"מ 4. | 2 | 54 | שטח מתקן ב"ר | גובה מננה מקסימלי | קווי גבול | |

הערה 1: תוכנית העזר יהיה בפרייטור בנין המבוקש, או לפי המלצה המונחית של הועדה המקומית.

למכירת חניה מותר קו בנין קדמי - 2.0 מטר.

2. הקמת גדרות תחת אר ורק בגבולות המבוקשים. עליון הגדרות וחומרי בניה - יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.

3. גובה מרובע לגדרות בניינים בחזית המבוקשים, ולקדירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. גובה מרובע לגדרות בניינים בצד המערבי, או מאחורי - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהתאמה לשכן המוצב. גובה גדרות בניינים בעמלים לאורך של 30 מטר בצידי הכבישים, יהיה 0.60 מטר.

4. 4.01. אורך המתקן אחר בלבד וסחוף לא יעלה על שטח קומת הקרקע ששטחיו לקומת הבנייה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה ששטחיו.

4.02. קומת המתקן תבנה בקדמי הבנין המבוקשים ובקדמיות הקומה ששטחיו, פרט לתכנית אנגליז' וכלכד שההגבלה נועדה לאזורי המתקן ואינה חורגת יותר מ-1.0 מטר מקו הבנין וזוגה המעקה הבנוי לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הטופוגרפית.

4.03. על אף האמור בסעיף 4.02 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להגדיר הקמת קומת מתקן בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
 א) קומת המתקן תמשיך להיות בלבד.
 ב) חלקי המתקן החורגים מקוונטור קומת הקרקע ששטחיו לא יבלטו מפני הקרקע הטופוגרפית.
 ג) ניתן פיתרון לניקוז המים.

4.04. במבוקשים בהם שופיעו הקרקע עולה על 5% לא יעלה מפלס הקרת המתקן מעל מטר אחד מפני הקרקע הטופוגרפית וכן החריגות ממשלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבנין בלבד.

4.05. המתקן יוצמד למבנה ששטחיו, כאשר הכניסה למתקן תהיה מאותו המבנה.

4.06. השימוש במתקן יהיה לשטחי שירות ולצרכי המשפחה בלבד.

4.07. גובה קומת המתקן לא יעלה על 2.40 מטר.
 באם הגובה עולה על ה"ל, יכלל שטח המתקן בניין השטחים העיקריים המותרים ע"י התכנית החלה על המגרש.

5. גובה מעקה, מעל גב שטוח, יהיה לפחות 1.0 מטר ולא יותר מ-1.10 מטר מפני הריצוף.

טב-מור-ק: C

תאריך: 21.9.2003

6/...

לוח הוראות וזכריות בניה לתכנית הצ/מק/1-1/279
מ צ ב מ ר צ ע

| קווי גרין | | קווי גרין | | קווי גרין | | קווי גרין | | קווי גרין | | קווי גרין | | קווי גרין | | קווי גרין | | קווי גרין | | קווי גרין | |
|------------|---------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| לשטח שירות | לשטחם עיקריים | גובה | מספר גומים | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות |
| לשטח שירות | לשטחם עיקריים | גובה | מספר גומים | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות |
| לשטח שירות | לשטחם עיקריים | גובה | מספר גומים | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות |
| לשטח שירות | לשטחם עיקריים | גובה | מספר גומים | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות |

1. שטחי שירות - 37.8 מ"ר לשתי יחיד בידוד.
 2.01 המרחק אחד בלבד ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת הבנייה) וינקבע ע"י קו היקף האדמה שמעליו.
 2.02 קומת המרחק תבנה בקווי הבנייה הקיימים ובקוטור האדמה שמעליו, פוטי ל"אצרות אנוליות ובלבד שהגובה נודעה לאנוליות והמרחק ואינה חורגת יותר מ-1.0 מטר מקו הבנייה ובגובה המעקה הגבוה לא יעלה על 30 ס"מ פניו הקרקע הסופיים.
 2.03 על אף האמור בסעיף 2.02 לעיל, תהיה חוצרה המקומות ושאינה לחמיר הקמה קומת מרחק בקו בנין אפי בתנאים המצטברים המאיים:
 א) קומת המרחק משטח לחניה בלבד.
 ב) חלקי המרחק החורגים מקונוסור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
 ג) נותן פיתרון לזינוק המרחק.
 ד) תמונכים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5% לא יעלה מפלס הקרת המרחק מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית וכן המרחקות ממפלס קרקע מתוכננת הריינה במוסד קדי הבנייה בלבד.
 2.04 המרחק יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הבנייה למרחק תהיה מאותו המבנה.
 2.05 המרחק יוצמד למרחק יהיה לשטחי שירות ולצרכי המטבח בלבד.
 2.06 גובה קומת המרחק לא יעלה על 2.40 מטר.
 2.07 באם הגובה עולה על 2.40 מטר, יכלל שטח המרחק בנוי השטחים היעקריים המותרים ע"י התכנית החלה על המבנה.
 3. מותרת בריכת שחייה פנימית + מננה עזר בהתאם להוראות סעיף 13.3 לעיל.
 4. מרחק בין לברכה ולצירוף סגובה - בהתאם למסומן בבניין במחשיטי, קן בנין אחורי למבנה עזר - ל-0.90 מ' לפי קיים.

טכ-מור

תאריך: 9/9/2003

דף חתימות לחכנית הצ/מק/1-1/279

21.9.2003

חתימת המחכנן:

חתימת הירוזם ובעל הקרקע:

ירי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
ת.ד: 824 אבן-יהודה 40500
טל. 09-8991754 פאקס 09-8911723

מור ליזה ת.ז. 5121663

מור ליזה

5121663
צ'ק 33827
צ'ק 33827