

4-13790

ועדה מרחבית ליישום תכנית
שירותים
2004-11-14
נתקבל
מתלכת תכנון

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הצ/מק/1-1-371

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ד' לחוק
ללא הסכמת בעלי הקרקע

משרד הפנים
מחוז מרכז
2004-11-1
נתקבל
תיק מס':

בסמכות ועדה מקומית

אבן-הודיה

חתימות ראשי-הוועדה

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מס' הצ/מק/1-1-371
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 8/04 ביום 20/11/04
יו"ר הועדה
21/11/04

הצ:371-11-C

תאריך: 9 / 12 / 2003

מרחב תכנון מקומי שרונים

מחוז המרכז

המחוז

מספר: הצ / מק / 1 - 1 / 371

תכנית שינוי מתאר

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק
ללא הסכמת בעלי הקרקע

01. שם התכנית: הצ/מק/1-1/371
שינוי לתכנית המתאר הצ/במ/1-1/303
02. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות וזכויות בניה למצב קיים ולמצב מוצע (להלן החקנון).
ב. תשריט ערוץ בקנ"מ 1:500, עם תרשימי סביבה הקרובה הערוץ בקנ"מ 1:5,000 ותרשימי התמצאות בקנ"מ 1:10,000.
ג. טבלאות הקצאה ואיזון של שמאי מוסמך.
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
04. שטח התכנית: 29,952 מ"ד
05. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
06. גושים וחלקות: גוש: 8015 - חלקות: 2 ו-52 וחלק מחלקה 85 (דרד).
07. המקום: מ.מ. אבן יהודה
08. ירום התכנית: אחוזת שומשום בע"מ ח.פ. 511582025.
אצל עו"ד עמיצור חיימובסקי ת.ד. 57279 תל-אביב.
09. בעלי הקרקע: אחוזת שומשום בע"מ ח.פ. 511582025; דנק מיכלינה ת.ד. 12272308; לוי נעמי ת.ד. 334495; אורט משה ת.ד. 06594659; דנק הרש יעקב ת.ד. 12125142; לוי מנחם ת.ד. 334494; אורט נורית ת.ד. 0918306; רכסל לוקא מעיינה ת.ד. 54153341; מרגלית עופר ת.ד. 025672874; מרגלית אפרת ת.ד. 027478080; מרגלית עומר ת.ד. 039413554; מרגלית אפרים ת.ד. 0824557; אברהמי כורשת ת.ד. 8853275; אברהמי עפרה ת.ד. 5605223; וייס יוסף ת.ד. 259537; וייס חנה ת.ד. 5088775; תפץ צבי ת.ד. 30289821; תפץ ציפורה ת.ד. 51051298; בוקר ויקטור ת.ד. 5681317; בוקר ירדנה ת.ד. 2481087; מאירי (ברדוש) רטה ת.ד. 22834063; בן דוד בנימין אוריאל ת.ד. 57357477; בן דוד ינאי אפרת ת.ד. 5739494; סטרו גבי ת.ד. 1723748; סטרו פנינה ת.ד. 1723749; נאפ רונלד ת.ד. 014254189; נאפ אריאלה ת.ד. 059125062; ברנד אלי ת.ד. 51237691; ברנד אילנה ת.ד. 55547244; ברומר אריה ת.ד. 51228344; ברומר חנה ת.ד. 52909264; ברדוש יגל ת.ד. 06813490; גלזר משה ת.ד. 985919; דולברג לאה ת.ד. 5021815; יהלומי עדי ת.ד. 022027155; יהלומי איל ת.ד. 056374630; כהן אלבז שוש ת.ד. 055090393; כהן רון ת.ד. 5392973; כהן רויטל ת.ד. 5526126; לוי יעקב ת.ד. 1057416; לוי פנינה ת.ד. 0706541; סגל דב ת.ד. 055353130; סגל בהירה

ת.ז.057744906; עובד בועז ת.ז.5424857; עובד מרים
 ת.ז.5599765; פרלמן ערו ת.ז.5070763; פרלמן אורלי
 ת.ז.5638614; פרידמן ברטול מרגריטה ת.ז.017029380;
 קריאל יהושוע ת.ז.6242003; קריאל גאולה ת.ז.7855977;
 קורן יעקב ת.ז.0829752; קורן איבונה ת.ז.6466609; רוזן
 יהושוע ת.ז.042600460; רוזן שושנה ת.ז.65423238;
 רוזובסקי איל ת.ז.05602177-7; רוזובסקי עדנה
 ת.ז.05179979-9; רונן ישעיהו ת.ז.4876033; רונן זלדה
 ת.ז.4455673; שפונדר מיכל ת.ז.5191390; שפונדר יהושוע
 ת.ז.5125044; שפונדר דוד ת.ז.5448817; שפונדר ליאורה
 ת.ז.5643431; שדה משה ת.ז.006447791; שדה שרה ת.ז.005740204

10. מתכנן התכנית;

ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים
 ת.ז.824 אבן-יהודה סל. 09-8991754 פקס 09-8911723

11. מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ד' לחוק, ללא הסכמת בעלי הקרקע:
 א. חלוקת מגרש 64 לשלושה מגרשי מגורים. במגרש 64 א' ו-64 ג' בכל אחד בית דו-משפחתי. במגרש 64 ב' בית חד-משפחתי (סה"כ 5 יח"ד).
 ב. חלוקת מגרש מס. 47 לשני מגרשים (47 א' ו-47 ב'). בכל מגרש בית חד-משפחתי (סה"כ 2 יח"ד). בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק, שינוי גודל מגרש מינימלי:
 א. במגרש 44 לבית חד-משפחתי מ-450 מ"ר ל-403 מ"ר.
 ב. במגרשים 64 א' ו-64 ג' לבית דו-משפחתי מ-750 מ"ר ל-556 מ"ר ו-515 מ"ר בהתאמה.
 ג. איחוד מגרשים 37+38 למגרש חדש 2389 ואיחוד מגרשים 39+40 למגרש חדש 2390.
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק.
3. תוספת יח"ד אחת במגרש 64 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. קביעת בינוי מנחה במגרשים 44 ו-64 ב' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
5. הגדלת שטח ציבורי פתוח (במגרש 76).
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.

12. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית מס. הצ/מב/1-1/303, 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 לצרכי ציבור או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

14. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. הוראות בניה והגבלותיה:

בהתאם ללוח הוראות וזכויות הבניה בתקנון התכנית, ובהתאם לרישודי הקרקע המפורטים בהשריט.

16. מערכות חשמל:

בינוי: בכל תכנית יסומן חיבור לביוב המרכזי, יותר מעובר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותבטח הגישה לתחזוקתם

ניקוז: פיתוח השטח יעיל את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז של הישוב. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בניה.
יותר מעבר קרוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
מערכת תקשורת וחשמל: תיהנה כולן תת-קרקעיות.

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.

17. הוצאת התכנית:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הוועדה המקומית.

18. היטל השבחה:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. שלבי ביצוע:

חניית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי הוראות חוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה - אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד, במסגרת ההיתר.

20. חניית מכוניות:

במגרשים 64 א' ו-64 ג' החניה בהתאם להיתרי הבניה שמספרם 14161 ו-14162 מיום 19.2.2003.

תאריך: 2 / 11 / 2003

טבלת הוראות וזכויות בגינה למתכננת הצ/מק/1-1/371

מצב קיים עפ"י תכניות הצ/122/122+רא6+ב+הצ/מ/1-1/303+הצ/1-1/100'רא

קווי גינה		קווי גינה		קווי גינה		קווי גינה		קווי גינה		קווי גינה		קווי גינה		קווי גינה		קווי גינה	
לשטחי שירות	לשטחים עיקריים	לשטחי שירות	לשטחים עיקריים	מספר קומות	מספר קומות	מה"כ במגרש	מה"כ במגרש	מת קרקעי	מת קרקעי	שטח שירות	שטח שירות	על קרקעי	על קרקעי	תכנית (כולל שטחי שירות)	גודל מרשימי מ"ר	סימון בתשריט מ"ר	ייעוד האזור
אזורי	צדדי	צדדי	צדדי	במגרש	במגרש	קרקע	קרקע	שירות	שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שירות	450	כחום	אזור מבוזרי
5 מ'	3 מ'	5 מ'	3 מ'	1	2	5%	40%	0	5%	40%	40%	גם יחד ובלבד	גם יחד ובלבד	30%	750	כחום	אזור מבוזרי
מ'5	מ'3	מ'5	מ'3	1	2	5%	40%	0	5%	40%	גם יחד ובלבד	גם יחד ובלבד	30%	750	כחום	אזור מבוזרי	
מ'5	מ'3	מ'5	מ'3	1	2	5%	40%	0	5%	40%	גם יחד ובלבד	גם יחד ובלבד	30%	750	כחום	אזור מבוזרי	

אסורה כל בנייה פרט לנדחת, מנישה משקפים לילדים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסאים, שבילים וגניון - הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

טב-1/1/371

2.11.2003

לוח הוראות וזכויות בניה לתכנית ה צ / מ ק / 1 - 1 / 371

קווי בנין						זכויות בניה						תכנית (כולל שטחי שרות)	גודל מגרש מיזערי במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	סימון בתשריט	יעוד האזור		
לשטחי שרות			לשטחים עיקריים			גובה במטרים	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	סה"כ במגרש		על קרקעי						שטח עיקרי בכל שטחי שרות	שטח עיקרי בחד.
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 מ' או בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	5 מ' או בתשריט	3 מ' או בתשריט	כמסומן בתשריט	עד 8.50 מטר משיא גג הרעפים ועד מפלס הכניסה הראשית.	1	עד 2 מעל הקרקע או מעל מרתף	5%	40%	מרתף בהתאם להוראות הצ/1-100 ראה הערה 2. מס.	0	5%	40% למגרשים 44 + 45 ומגרשים 64 א' + 64 ב' ראה הערה 4. מס.	30%	450 פרט למגרש 44 ששטחו 403	כתום	אזור מגורים א'
							2								750 פרט למג 64 א' + 64 ב' ששטחם 555 מ"ר 515 מ"ר			
אסורה כל בניה פרט למגרשי משחק לילדים, מתקנים הנדסיים, גינות ונטיעות - הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.														כמסומן בתשריט	4,784	ירוק	שטח ציבורי פתוח	

- ה ע ר ו ת: 1. גובה מירבי לגדרות בנוזית בחזית המגרשים, ולקירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
 גובה מותר לגדרות בנוזית בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.
 2. 2.01 המרתף אחד בלבד ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
 2.02 קומת המרתף תבנה בקווי הבנין החוקיים ובקונסור הקומה שמעליו, פרט ל"חצרות אנגליות" ובלבד שההבלטה נועדה לאיזורור המרתף ואינה חורגת יותר מ-1.0 מטר מקו הבנין וגובה המעקה הבנוי לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.
 2.03 על אף האסור בסעיף 2.02 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
 (א) קומת המרתף משמשת לחניה בלבד. (ב) תלקי המרתף החורגים מקונסור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית. (ג) ינתן פתרון לניקוז המגרש במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5% לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.
 2.05 המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו המבנה.
 2.06 השימוש במרתף יהיה לשטחי שרות ולצרכי המשפחה בלבד.
 2.07 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מטר.
 באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
 3. גובה מעקה, מעל גג שטוח, יהיה - 1.10 מטר מפני הריצוף.
 4. במגרשים 64 א' + 64 ב' + 64 ג' - סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה יהיה 40% והתכסית 30%, ללא שינוי מהקיים בתכנית המאושרת, אך חלוקת המטרים המרובעים בין המגרשים תהיה בהתאם להחלטת בעלי הקרקע של שלושת המגרשים.
 במגרשים 44 + 45 - סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה יהיה 40% והתכסית 30%, ללא שינוי מהקיים בתכנית המאושרת, אך חלוקת המטרים המרובעים בין המגרשים תהיה בהתאם להחלטת בעלי הקרקע של שני המגרשים.
 כל זאת עפ"י תכנית בנינו כוללת למגרשים המוסכמת ע"י הועדה המקומית.

D:371-1130

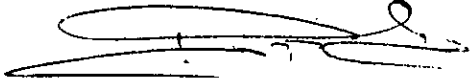
תאריך: 9 / 11 / 2003

דף חתימות לתכנית הצ/מק/1-1/371

2.11.2003

חתימת המתכנן:

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



חתימת הרוזן:

אחוזת שומשום ח.פ. 511582025
באמצעות עו"ד עמי צור-חיימובסקי

