

7016270

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
02-08-2006
נתקבל
מחלקת תכנון

שרי נורי מתאר הצ/מק/4-1/276

קדימה

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים

בסמכות ועדה מקומית

חותמות ואישורים

הועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנונית
.....
תאריך
מהנדס הועדה
D:4-גבאי

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מסי הצ/מק/4-1/276
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 606 ביום 10.5.06
.....
ק"ר הועדה
3/10/06

תאריך: 27/10/2005

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / מ ק / 4 - 1 / 2 7 6

שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכניות הצ/4-1/61 ו-הצ/4-1/195

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים

ב ס מ כ ו ת ה ו ע ד ה ה מ ק ו מ י ת

מחוז : ה מ ר כ ז

נפה : ה ש ר ו ן

המקום : ק ד י מ ה

גושים וחלקות :

ג ו ש ח ל ק ו ת
7815 48, 47

מגרשים: 2102, 2103, (לפי ת.ב.ע. הצ/4-1/61)
2104 ו-2759 (לפי ת.ב.ע. הצ/4-1/195)

חלק מחלקה

49 (מגרשים 2760 ו-2771 לפי ת.ב.ע. הצ/4-1/195)

שטח התכנית : 4,913 מ"ר

בעל הקרקע : רשות הפיתוח - באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

חוכר : מרדכי גבאי ת.ז. 5647839
ת.ד. 778 קדימה 60920 טל. 052-3629210

יוזם התכנית : מרדכי גבאי ת.ז. 5647839
ת.ד. 778 קדימה 60920 טל. 052-3629210

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

תאריך : 2 7 . 1 0 . 2 0 0 5

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/4-1/276 איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים. בסמכות הועדה המקומית
02. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
(א) 8 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות וזכויות בניה למצב קיים ולמצב מוצע (להלן: התקנון).
(ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:500, כולל בינוי מנחה המסומן במצב מוצע, תרשים סביבה בק.מ. 1:2,500 ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000 (להלן: התשריט).
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/130 והוראות תכניות הצ/4-1/61 והצ/4-1/195, במידה ולא שונו בתכנית זו במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרות התכנית: 1. איחוד וחלוקה מחדש בין חלקה 47 וחלקה 48 (מגרשים 2102, 2103, 2104 ו-2759) לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (1) לחוק.
2. תוספת של 6% באחוזי הבניה בחלקה 47.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (9) לחוק.
3. הגדלת מספר יח"ד המותרות בתחום התכנית מ-10 ל-12 יח"ד. מבלי להגדיל את סך כל השטחים למטרות עיקריות ושרות בתחום התכנית, מעבר לתוספת המבוקשת.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (8) לחוק.
4. הגדלת תכסית מ-30% ל-35%.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (9) לחוק.
5. הקטנת שטח מגרש מינימלי מ-750 מ"ר ל-691 מ"ר (עבור מגרש 2801) בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (7) לחוק.
6. שינוי קווי בנין כמצויין בתשריט.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.
7. קביעת בינוי העקרוני.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק.
8. קביעת זכויות מעבר.
9. קביעת מבנים להריסה ותנאים להריסתם.
06. שמוש בקרקע: השימוש בקרקע למגורים ולזכויות מעבר בהתאם למפורט בסעיפים 7 + 8 להלן.
07. רשימת תכליות: בהתאם לתכניות התקפות הצ/4-1/61 ו-הצ/4-1/195.
08. תנאים והוראות בניה: על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
8.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
8.2 מספר יח"ד - במגרשים 2798, 2799, 2800 ו-2801 - 2 יח"ד בכל מגרש.
במגרשים 2803 ו-2804 - יח"ד אחת בכל מגרש.
8.3 שטח בניה מותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות

09. חניה :

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות ניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. הכל בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית, ובמסגרת זכויות הבניה המותרות. התכנון המפורט של תאי החניה עשוי להשתנות בכל הנוגע למיקום ו/או זווית ההטיה שלו יחסית לציר הגישה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

10. הוראות פיתוח:

ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

פיתוח השטח - כל עבודות פיתוח השטח יהיו בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ועל פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית.

גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן (מעל גובה זה רק בהסכמת השכן הגובל), ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.5 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. גומחות שקועות בגדרות (ע"ח שטח המגרש הפרטי) ישמשו למתקנים הנדסיים (כולל פילרים למינהם, שעוני מים וכו...)

ולאדניות מגוננות. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך ומתח גבוה), תקשורת, טל"כ, גז וכו' יהיו תת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. עיצוב בנינים - חומרי הגמר של הבנינים, גוונים והוראות לשילוט אחיד ייקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

12. תקופת ביצוע:

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

13. זכות מעבר:

אסורה הקמת גדרות או כל הפרעה שהיה בתחום האזור המסומן כזכות מעבר; הקמת גדרות מותרת רק בגבולות החיצוניים של זכות המעבר.

זכות מעבר הדדית וזיקת הנאה תיירשם ע"ש בעלי מגרש 2803 ומגרשים 2802 ו-2800 בשטח המסומן בתשריט. הוצאות הסלילה והאחזקה בתחום זכות המעבר יחלו על בעלי בעלי זכות המעבר בחלקים שווים. תנאי להוצאת היתרי בניה - רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.

14. הריסת גדרות ומבנים: כל הגדרות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

15. היתר בניה: במגרש 2800 ב' היתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת יועץ תנועה לתכנון המפורט של התניות.

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

ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חדשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

ג) רישום וחלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה (כולל רישום זכות המעבר כאמור בסעיף 17), אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

תאריך: 27/10/2005

