

4016398

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

מס' תכנון
07-12-2006
תחוקה
מס' תכנון

ש י ק מ ת א ר ה צ / מ ק / 4 - 1 / 297

ק ד י מ ה

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים
ב ס מ כ ו ת . ו ע ד ה מ ק ו מ י ת

חותמות ואישורים

הועדה המקומית שרונים	
התכנית עברה בדיקה תכנונית	
.....
מהנדס הועדה	תאריך

ועדה מרחבית - שרונים
 אישור תכנית מסי הצ/מק/ 4-1/297
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מסי 1206 ביום 12/9/06
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / מ ק / 4 - 1 - 2 9 7 /

שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכנית הצ/4-1/128/ב'

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

ה מ ר כ ז

מחוז :

ה ש ר ו ן

נפה :

ק ד י מ ה

המקום :

ח ל ק מ ח ל ק ה

ג ו ש

גושים וחלקות :

138

8036

מגרשים: 138/1 ו-138/2
(לפי תכנית הצ/4-1/128/ב')

1,597 מ"ר

שטח התכנית :

כראל סינטיה סול דבורה אלבלה ת.ז. 1/319129
כראל רפאל ת.ז. 1/012072
ת.ד. 3084 סביון טל. 03-5346707

בעלי הקרקע :

כראל סינטיה סול דבורה אלבלה ת.ז. 1/319129
כראל רפאל ת.ז. 1/012072
ת.ד. 3084 סביון טל. 03-5346707

יוזמי התכנית :

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

המתכנן :

6 . 2 . 2 0 0 6

תאריך :

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/4-1/297 שינוי לתכנית המתאר הצ/130 ולתכנית הצ/4-1/128 ב'. 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 1:250, כולל בינוי מנחה, 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 תכנית הצ/4-1/128 ב, במידה ולא שונו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרת התכנית: 1. איחוד וחלוקה מחדש בין מגרש 138/1 ובין מגרש 138/2. לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (1) לחוק.
2. הגדלת מספר יח"ד המותרות בתחום התכנית מ-4 ל-5 יח"ד. מבלי להגדיל את סך כל השטחים למטרות עיקריות ושרות בתחום התכנית.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (8) לחוק.
3. הגדלת תכסית מ-560 מ"ר (2 X 280) ל-600 מ"ר (5 X 120). בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (9) לחוק.
4. שינוי קווי בנין כמצויין בתשריט.
5. קביעת בינוי העקרוני. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.
6. קביעת זכויות מעבר.
7. קביעת גדרות להריסה ותנאים להריסתם.
06. שמוש בקרקע: השימוש בקרקע למגורים ולזכויות מעבר בהתאם למפורט בסעיפים 7 להלן.
07. תנאים והוראות בניה: על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
7.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
7.2 מספר יח"ד - במגרש 2515 - 3 יח"ד.
במגרש 2516 - 2 יח"ד.
7.3 שטח בניה מותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה בתקנון תכנית זו.
08. חניה: לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 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.
4/...

09. הוראות פיתוח:

ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר. קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. לפחות 25% משטח כל מגרש ישארו מגוננים, פנוים מבניה וללא ריצופים, להחדרת מי נגר עילי. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום 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 לניקוז 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 קרקעיים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. עיצוב בנינים - חומרי הגמר של הבנינים, גוונים והוראות לשילוט אחיד ייקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

10. היטל השבחה :

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

11. תקופת ביצוע:

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

12. זכות מעבר:

זכות מעבר הדדית וזיקת הנאה תיירשם ע"ש בעלי מגרש 2515 ומגרש 2516 בשטח המסומן בתשריט. הוצאות הסלילה והאחזקה בתחום זכות המעבר יחלו על בעלי בעלי זכות המעבר בחלקים שווים. תנאי להוצאת היתרי בניה - רישום זיקת ההנאה בפנקסי המקרקעין.

רישום הערת אזהרה לענין אי שיוויון בחלוקת תתי המגרשים במגרשים 2515 ו-2516, יהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

13. תנאי למתן תוקף:

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

15. 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).

(ד) היוזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כל תביעות הפיצויים שתוגשנה לה בגין אישור תכנית זו, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

תאריך: 6/2/2006

טבלת הוראות וזכורות בבניה לתוכנית הצ / מקז / 1-4 / 297
מצב קרקע

בהתאם לתכנית הצ / 1-4 / 128/ב' ותכנית הצ / 1-4 / 100/א

קווי בניין	מספר יחיד למגורש	גובה מקסימום של בניין	מת קרקעי		זכורות		תכנית (כולל מבני עזר)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	סימון בתשריט	יעוד האזור
			שירות	עיקרי	שטחי שירות	שטח עיקרי				
מ' 1	2	2 קומות (קוטבי) אך לא יותר מ-8.5 מ' משיא בג משופע ועד מפליס ממוצע של קרקע טבעית או סופית מה שפחות.	מרתף בהתאם להוראות הצ/1-4/100/א	0	40 מ"ר לכל יחיד	480 מ"ר ל-2 יחיד	280 מ"ר	614 אר כמסומן בתשריט	כתום מותחם אדום	אזור מגורים מיוחד
מ' 2	3 מטר או 5 מטר כמסומן בתשריט									

1. קו בניין לסככת בניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט.
2. מבני עזר יהיו בפרימטר בנין המגורים, או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.
3. הקמת בדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות.
 עיצוב הגדרות וחומרי בניה - יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.
 גובה מימדי לגדרות בנויות בחזית המגרש, או מאחור - 1.80 מטר ; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.
 גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש, או מאחור - 1.00/1-1 מ'.
4. מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/1-4/100/א.
5. גובה מעקה, מעל גג שטוח, יהיה - 1.10 מטר מקסימום מעל מפני הריצוף, מינימום 1.00 מ'.

טבכרלאק

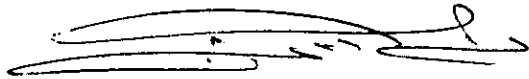
תאריך: 10 / 10 / 2005

דף חתימות לתכנית הצ / מק / 1-4 / 297

ת א ר י ך : 6 . 2 . 2 0 0 6

חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
ת.ד. 824 אבן-יהודה 405000
טל. 09-8991754 פאקס 03-8911723



חתימת היוזמים ובעלי הקרקע:

כראל סינטיה סול דבורה אלבלה
ת.ז. 1/319129

כראל רפאל ת.ז. 1/012072

כראל סינטיה סול
כראל רפאל