

4016632

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
14-08-2006
383 / 1-1 / מק / הצ
נתקבל
מחלקת תכנון

בסמכות ועדה מקומית

אבן-יהודה

חותמת ואישורים

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
הצורה: ג.א.ת. פולג ת.ד. 8490
סל. 10772. מס' ת"ד: 09-86360
16-05-2007
נתקבל
דואר
חתימה

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

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מסי הצ/מק/ 1-1/831
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי: 10106 ביום 10.5.06
.....
יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מקומית מס. ה צ / מ ק / 1 - 1 / 3 8 3

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122 ולתכנית הצ/167

בסמכות ועדה מקומית

מחוז : ה מ ר כ ז

נפה : ה ש ר ו ן

המקום : א ב ן - י ה ו ד ה

גושם וחלקות : ג ו ש 8015
ח ל ק מ ח ל ק ה
מגרש 2169 (מאחד חלקי חלקות 148 + 257)
85 (דרך)

שטח התכנית : 1,198 מ"ר

בעלי הקרקע : יהודה ארמון ת.ז. 058880873, גבעתי חיים ת.ז. 4198747.
יהודה ערן ת.ז. 028772549, יהודה עצמון ת.ז. 022179402.
רחוב מרבד הקסמים 11 אבן-יהודה טל. 054-4999538

יזם התכנית : יהודה ארמון ת.ז. 058880873
רחוב מרבד הקסמים 11 אבן-יהודה טל. 054-4999538

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

תאריך : 1 2 . 0 9 . 2 0 0 5

תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מקומית
מס. הצ/מק/1-1/383

02. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:
(א) 7 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות בניה למצב קיים ולוח זכויות בניה מוצע (להלן: התקנון).
(ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:250, כולל בינוי מנחה ותרישים סביבה קרובה בק.מ. 1:5,000 ותרישים 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.

04. יחס לתכניות אחרות:

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/122 על תיקוניה, והוראות תכנית הצ/167, 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. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש מגורים א' מס. חדש 2441 מ-2 ל-3.
מבלי להגדיל את סך כל השטחים למטרות עיקריות במגרש. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: החוק).
ס ה " כ 3 י ח " ד ב ת ח ו ם ה ת כ נ י ת .
2. קביעת קווי בנין במגרש חדש מס. 2441: קו בנין צדדי 5 מ' ולמערב קו בנין נקודתי 8 מ' כמסומן בתשריט וקו בנין קדמי (נקודתי) ואחורי ל-4 מ'.
3. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק. קביעת בינוי עקרוני בתחום התכנית.
4. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק. קביעת מבנים להריסה ותנאים להריסתם.
5. קביעת זכויות מעבר בתחום התכנית.

06. שמוש בקרקע :

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:
אזור מגורים א' ישמש לבנית מבנה מגורים ובו שלוש יח"ד בהתאם לבינוי העקרוני בתשריט ובהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

07. תנאים לבנית מגורים:

- על פי לוח הוראות וזכויות בניה המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- 7.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
 - 7.2 מספר יחידות דיור - בית תלת-משפחתי.
 - 7.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
 - 7.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית, כמצויין בתשריט (+55.40).
 - 7.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בלוח האיזורים. שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר לכל יח"ד ולא יחרוג מהגבולות בפועל של הקומה שמעליו.
 - 7.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה הנספח לתוכנית.
 - 7.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה הנספח לתוכנית והבינוי העקרוני בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שרות על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

08. עיצוב אדריכלי: 8.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 8.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 8.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחבל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- 8.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 8.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 8.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 8.7 תליית כביסה - יונתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.
- 8.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 8.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. מיקום וגודל החניות בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית
09. תנאים להגשת 9.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 9.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 9.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ' תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 9.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרותוציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 9.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
10. פיתוח השטח :
- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.
- 10.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל לקיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. 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.
- 10.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 10.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה.
- מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

11. מערכות תשתית : 11.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
11.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).
באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
11.3 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.
11.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכך במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים.
12. חניה :
חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש 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.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
13. הריסת גדרות ומבנים :
לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר הריסת כל הגדרות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
14. היטל השבחה :
הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.
15. זכות מעבר :
זכות המעבר היא חלק משטח המגרש כמסומן בתשריט. זכות המעבר תרשם בנסח רישום המקרקעין לטובת כל יחידות הדיור בתחום התכנית.
אסורה הקמת גדרות או כל הפרעה שהיא בתחום האזור המסומן כזכות מעבר.
הוצאות הסלילה והאחזקה בתחום זכות המעבר יחלו על בעלי הקרקע ועל בעלי זכות המעבר בחלקים שווים.
17. תקופת ביצוע :
התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
18. 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 לועדה לאישור תוך 12 חודשים 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, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
(ד) היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
19. היטל השבחה :
הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

תאריך: 12/09/2005

6/...

טבלת הוראות וזכויות בנייה למצב קיים בתחום תכנית הא/מק/1-1/383

בתחום לתכנית המתאר הא/167, הא/1-1/100 וא' ותצ/1-1/200

מגורים א'	סמל	גודל מגרש מיזערי במ"ר	רוחב חזית מיזערי	שטח בנייה מקסימלי למטרות עיקריות	שטח בנייה מירבי לקומה (תכנית)	שטח מירבי לשטחי שירות	מספר יחידות מגורים למגרש	שטח מרתף כשטח הכניסה ובהתאם להוראות תכנית הא/1-1/100	גובה מבנה מקסימלי	קו ריבוי		אחורי
										קדמי	אחורי	
מגורים א'	כתום	750	20	40% בכל הקומות יחד.	עד 30%	5% + מרתף	2	שטח המרתף כשטח ק' הכניסה שמשליו ובהתאם להוראות תכנית הא/1-1/100	2 קומות, קוטג' א' לא יותר מ- 8.5 מ' מפני הקרקע הטבעית ועד שיא גג הרעפים. כולל הגבהת קומת המרתף מעל פני הקרקע.	3 מ'	5 מ'	6 מ'

1. מבני העזר יהיו בפרימטר בנין המגורים, או לפי החלטה המנומקת של הועדה המקומית. לסככת חניה מותר קו בנין קדמי - 2.0 מטר.
2. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות המגורים. עיצוב הגדרות וחומרי בנייה - יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.
3. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגורים, ולקדירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.
גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש, או מאחור - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמתים לאורך של 30 מטר בצדדי הכבישים, יהיה 0.60 מטר.
4. גובה מעקה, מעל גג שטוח, יהיה לפחות 1.0 מטר ולא יותר מ- 1.10 מטר מפני הריצוף.

תאריך: 15/2/2005

טבארמו-ק: E:

לוח הוראות וזכרונות בניה לתכנון ה א / מ ק / 1 - 1 / 383

מצב מתצע

קווי גבול		לשטחים עיקריים		לשטחי שירות		גובה במטרים		מספר יחיד במבנה		מספר קומות		מספר קומות שירות		סה"כ עיקרי		תת קרקעי		זכרונות		על קרקעי		מכסות (כולל שטחי שירות)		גודל מנרש מרצעים במ"ר		שטח בתכנית במ"ר		סימון בתשריט		יעוד האזור	
אזורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי	צדדי	קדמי	3	2	5%	40%	0	5%	עד 40%	30%	1.021	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
מ' 4	מ' 5 א"ו מסומן לתחנה בתשריט 3 מטר	מ' 4	מ' 5	מ' 4	מ' 5	מ' 8.5	מ' 8.5	מבנה משיא בג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית. ראה טעף 8.4	מבנה משיא בג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית. ראה טעף 8.4	קומות מעל הקרקע או מתחת.	קומות מעל הקרקע או מתחת.	5%	40%	0	5%	עד 40%	30%	1.021	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים

הערות:

סה"כ שטח עיקרי במנרש: 404 X 1.021 = 408.40 מ"ר
 לכל יחיד מותר לבנות עד 3 / 408.40 = 136.13 מ"ר.
 סה"כ שטחי שירות במנרש: 54 X 1.021 = 55.13 מ"ר
 לכל יחיד מותר לבנות עד 3 / 51.05 = 17.01 מ"ר.

תאריך: 15/02/2005

דף חתימות לתכנית הצ / מק / 1-1 / 383

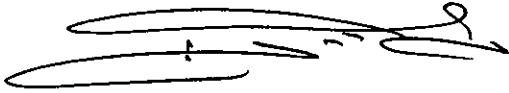
ת א ר י ך : 1 2 . 0 9 . 2 0 0 5

חתימת המתכנן:

חתימת הרוזם:

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

יהודה ארמון ת.ז. 058880873



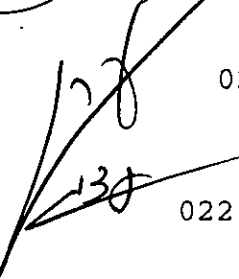
חתימת בעלי הקרקע:

איתן יורי

יהודה ארמון ת.ז. 058880873



גבעתי חיים ת.ז. 4198747



יהודה ערן ת.ז. 028772549

יהודה עצמון ת.ז. 022179402



אדר' זין זהרן
מהנדס מועצה
מ.מ. אב יהודה

