

הכרזת חוב / 301 א - 499

8126 כ-4

26.6.96.
הכרזת חוב

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

ועדה המקומית לתכנון ובנייה
שרונים
625802 565
14-01-1996
תאריך:

משרד הפנים
ביטול מחוז המרכז - רמלה
20-11-1995
נ ת ק צ ל
דק מס

lasblas
J. Zal

ה צ / 1 - 1 / 301 א -

שם התכנית:

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

6166

א ב ו - י ה ו ד ה

משרד הפנים
ביטול מחוז המרכז - רמלה
21-1-1996
נ ת ק צ ל
דק מס

חותמות ואישורים

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הוועדה המקומית / כמותיים / משנה מיום 29/12/93
תאריך
מחלקת המרחב

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
משרד תכנית מס. 301/1/3 א
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
ועידת הממונית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ישראלי
תכנית מפורטת / מתאר מס' 301/1/3 א
לחברת תוקף
אדריכל דואק
מחלקת הבניה

ת א ר י ד : 1 / 3 / 1995

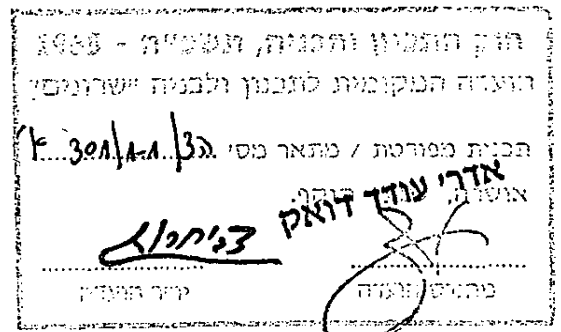
מרכז תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מס. ה צ / 1 - 1 / 301 א'

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122 ולתכנית הצ/במ/1-1/301

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

	ה מ ר כ ז	מחוז :
	ה ש ר ו ן	נפה :
	א ב ן - י ה ו ד ה	המקום :
		גושים וחלקות :
<u>ח ל ק י</u>	<u>ח ל ק ו ת</u>	<u>ג ו ש</u>
26, 25, 24, 23	-	8013 ✓
(מגרשים 2001 - 2010,		
2079, 2089)		
-	109 - 112	8014 ✓
	(מגרשים 2272, 2273)	
	15,816 מ"ר	שטח התכנית :
	מועצה מקומית אבן יהודה	בעל הקרקע :
	הועדה המקומית ומ. מ. אבן-יהודה	יוזמי התכנית :
	ירי גולדנברג - אדריכל	המתכנן :
	1 . 3 . 95	תאריך :



01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי למתאר מס. הצ/1-301-א'
02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
03. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות, 1 גליון תשריט ו-1 גליון נספחי תכנית (בינוי עקרוני).
04. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
05. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/122 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
06. מטרת התכנית: 1. שינוי חלק מהמגרשים ממגורים א' מיוחד למגורים א' איחודם, וחלוקתם מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים.
2. התוית דרך משולבת חדשה וקביעת קווי בנין.
3. שינוי צפיפות הדיוור לאזור מגורים א' מיוחד מ-4 יחידות לדונם ל-3 יחידות לדונם נטו.
4. קביעת הוראות ותנאי בניה בתחום התכנית.
07. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
08. רשימת תכליות: 8.1 אזור מגורים א' - ישמש לבנית מכני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
8.2 אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מכני מגורים בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
8.3 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'.
בדרך שרוחבה 12 מ' ומטה, תותר סלילת דרך משולבת.
על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, כהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- 9.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט, תוכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתוכנית, לא תהיה שינוי לתוכנית.
- 9.2 מספר יחידות דיוור - בית חד או דו-משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.
- רק באזור מגורים א' מיוחד - 3 יחידות דיוור בכל מגרש בהתאם לבינוי בנספח.
- 9.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ- 2 קומות (ראה מרחפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- 9.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.3 מ' מגובה +0.0 של הבית.
- +0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.

התכנית מוגשת לועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

תאריך: 14/3/2008

מספר: 301/1-301

אדריכל ענת דואק

משרד ע"מ

משרד ע"מ

א. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.8 מ') ממפלס המדרכה של הדרך הגובלת - יהיה גובה +0.0 של הבנין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש.

ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצוין בסעיף א. יהיה גובה +0.0 עד 0.2 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש. ובהעדר תוכנית פיתוח, עד 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוה ביותר של הדרכים הגובלות.

ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצוין לעיל, יהיה גובה +0.0 עד 1.0 מ' מעליו, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.

ד. תותר סטיה בגובה של עד 1.2 מ' נוספים ל"ח"ד אחורית במגרש או ל"ח"ד במגרש שהגישה אליו דרך מעבר פרטי במגרש אחד, בהתאם לכיוון שיפוע פני הקרקע. ה. הפרש מפלסי +0.0 בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.2 מ'.

9.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המידבי כמצוין בסעיף 9.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.

9.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.

בשטח הבניה למטרות עיקריות, לא ייכללו פרגולות מחומר קל בהן % הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ל"ח"ד.

9.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית, אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למטט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

10. עיצוב ארכיטקטוני :

10.1 צורת הגג - גג רעפים כלבד.

10.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.

10.3 דודי שמש - בנג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחזל הגג.

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.

10.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש החקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

10.5 חיבורי מערכת התשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

10.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.

10.7 תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.

10.8 מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

10.9 סככות חניה - לכל יח"ד שני מקומות חניה בתחום המגרש, אחד מהם לפחות יהיה מקורה.

עיצוב סככות החניה יהיה מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

המנהל המחוזי / מחלקת מ"מ
 אדריכלות / תכנון / שטח
 אדריכל עו"ד דומא
 יו"ר הועדה

11. תנאים להגשת בקשה להיתר:

11.1 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.

11.2 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

11.3 תמכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרותוציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

11.4 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'.

12. פיתוח השטח :

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות כשטחים ציבוריים ופרטיים.

12.1 גדרות כגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה כצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כוללקיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומח 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.

12.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

12.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידיםבהתאם לשימת האיטוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשותלהיתרי בניה.

13. מערכות תשתית :

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

13.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן היתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לחזקתם.

13.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר כניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

13.4 חשמל - הכניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הכניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל ות קרקעיים.

14. חניה :

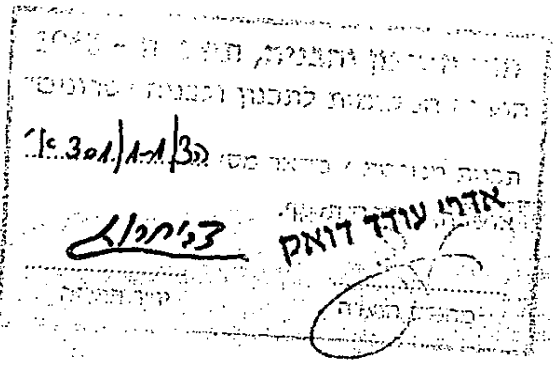
לפי תקנות התכנון והכניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. דאה גם הוראות סעיף 10.9 דלעיל.

15. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

16. רישום שטחים ציבוריים :

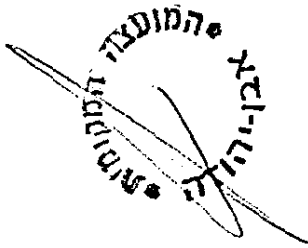
כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והכניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965, או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.



תאריך: 1/3/1995

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הירזם:



חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג אדריכל
 חסיפן 27 רמת השרון
 47248 - טל. 5492432

A handwritten signature, likely of the architect Yeri Goldenberg.

מסמך מס' 301/א-1/301
 תאריך: 1/3/1995
 חתימת המפקח: [Signature]
 חתימת המועצה: [Signature]

קווי בנין			גובה מבנה מקסימלי	
אחורי	צדדי	קדמי		
6 מ'	3 מ'	כמסומן בתשריט	2 קומות. ראה סעיף 9.4 דלעיל	ד ת נטור
		לסככות התניה לפי המסומן בבינוי		א י
5 מ'	3 מ'	כמסומן בתשריט		כללו ט
		סככות תניה כמסומן בבינוי		

דות הדיור המותרות באותו המגרש ומתן התמיכות

לקה (סה"כ רוחב מעבר לשני המגרשיים העורפיים

תחילת יזומים ויזומים, ונשמר יז - 2012

הועמדו המקומות לתכנון ולבניה יזומים

הכניס ממוסדת / מיוזם מסי 30.1/א.ב

אשרה, למנון זנוקן.

צביה

אדריכלות דויד

מנהל היזום

מייר הועדה

תאריך	סימן באבע	גודל מגרש מינימלי במ"ר	גודל מגרש מינימלי במ"ר	רוחב מגרש מינימלי במ"ר	שטח בנייה מינימלי לשטחים עיקריים	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	מספר יח' מגורים למגרש	שטח בנייה מינימלי שטח שטח	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	מספר יח' מגורים למגרש	שטח בנייה מינימלי שטח שטח	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)	שטח בנייה מינימלי לקומה (כסוף שטח)
1	מגרשים א'	450	750 או כמסומן בתשריט	1,000 או כמסומן בתשריט	25 מ"ר לכל יח' דיור נאה הערה מס. 3 מדרג - עד לשטח קומת הקרקע שמתעלוי, ובקונטר ק' הקרקע. תקרות המדרג תבלוט לא יותר מ-1.0 מטר מפני הקרקע.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	1	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	3	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.
2	מגרשים א'	450	750 או כמסומן בתשריט	1,000 או כמסומן בתשריט	25 מ"ר לכל יח' דיור נאה הערה מס. 3 מדרג - עד לשטח קומת הקרקע שמתעלוי, ובקונטר ק' הקרקע. תקרות המדרג תבלוט לא יותר מ-1.0 מטר מפני הקרקע.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	1	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	3	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.
3	מגרשים א'	450	750 או כמסומן בתשריט	1,000 או כמסומן בתשריט	25 מ"ר לכל יח' דיור נאה הערה מס. 3 מדרג - עד לשטח קומת הקרקע שמתעלוי, ובקונטר ק' הקרקע. תקרות המדרג תבלוט לא יותר מ-1.0 מטר מפני הקרקע.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	1	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	3	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.	30% עבוד שטחים עיקריים ושטחי שטח נג' יחד.

הערות: 1. היחיד בנייה, באיזור מגורים א' מיוחד, יוצאן רק למבנה הכולל את כל יחידות הדיור המותרות באותו המגרש ומתן המידות לכיצוע כל היחידות בבת אחת.

2. רוחב השבילים הפורטיים המובילים למגרשים העורפיים יהיה 2.50 מטר בכל חלקה (סה"כ רוחב מעבר לשני המגרשים העורפיים יהיה 5.00 מטר) ותחשם זיקת הנאה וזכות מעבר על שם המגרשים העורפיים. הקמת גדרות בגבול המשותף בין שני השבילים - אסורה.

3. עבור ממ"ד, חנייה פרטית מקורה, מדטן וחדר כביסה.

תאריך: 1/3/1995
 ירי גולדנברג אדריכל
 חסיפן 27 רמת חשרון
 5492432.50 - 47248

תוקף התעודות והתשריטות תשפ"ה - 2025
 החתימה והתאריך חתומים לתכנון ולביצוע עבודות
 תכנית מסודרת / רישום מס' 1301/א/ב
 ארבעה, לפי תקיף.
 אריה צוקרמן
 מנהל תעודה