



מרחב תכנון מקומי: "שרונים"

שינוי תכנית-מיתאר מס': הצ/1-1/51 א'

שינוי למתאר מס': הצ/122

ושינוי לתכנית מפורטת מס': הצ/1-1/51

מפקח/תכנון  
אורי אלוש  
15/10/98

מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: אבן יהודה

גושים וחלקות: גוש 7938 חלקות 57,56

שטח התכנית: 1,850 דונם

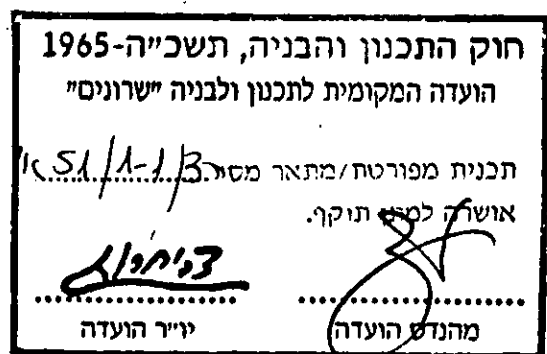
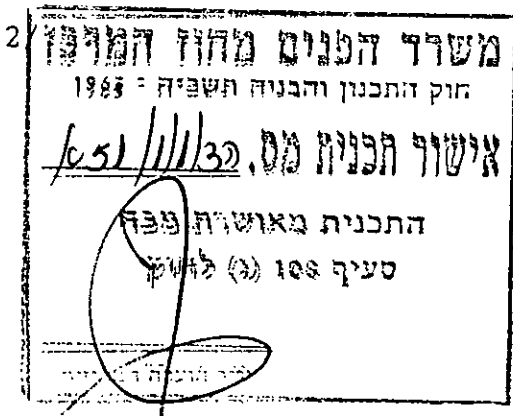
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יוזמי התכנית: מ.מ. אבן יהודה

המתכנן: הועדה המק. שרונים - אדר' שמואלה מלצר

תאריך: 1/95, 3/96

נבדק וניתן להסגיר / לאשר  
החלטת הועדה המחוזית / השנה מיום 9.9.96  
מתכנן המחוז  
תאריך 17.3.97



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית שינוי מתאר מס' הצ/1-1-51/א'  
המהויה שינוי לתכנית המתאר הצ/122 ולמפורטת הצ/1-1-51.

2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 1:5000, 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות, לוח שטחים, לוח זכויות והוראות בניה וגליון תשריט.

4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

5. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמספריהן הצ/122 ו- הצ/1-1-51 על תיקוניהן. במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.

6. מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד ממגרש מגורים א' למגרש מגורים א' מיוחד לצורך הקמת בית דו-משפחתי.  
2. קביעת הוראות בניה.

7. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:

8. רשימת תכליות: אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבניית מבנה מגורים דו-משפחתי בהתאם להוראות לוח האיזורים. ובהתאם לבינוי המופיע בתשריט.

9. פיתוח השטח: כל עבודות הפיתוח בשטח יהיו על פי היתר בניה שיוצא ע"י הועדה המקומית.  
9.1: גדרות בגבולות המגרשים - גובה של גדר בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו: 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.  
לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח צבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.  
גובה גדרות בנויות בצמתים לאורך 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ' מהמדרכה.  
9.2: מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה.  
מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

3/...

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת/מתאר מס' הצ/1-1-51/א'  
 אושרה למתן תוקף.  
 .....  
 יו"ר הועדה .....  
 מהנדס הועדה

10. הוראות והגבלות בהתאם לתקנון התכנית ובהתאם ליעודי הקרקע בניה: ✓ המפורטים בתשריט.

11. חניה: ✓ ע"פ התקן שיהיה בתוקף ביום מתן היתר הבניה. החניה לרכב פרטי תהיה בתחום המגרש.

12. היטל השבחה: ✓ יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

13. רישום שטחי ציבור: ✓ טרם הוצאת היתר בניה יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום והשטחים הצבוריים יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

14. דרך גישה פרטית: במגרש 2068: תנאי למתן היתר בניה במגרש זה יהיה רישום זכות מעבר (זיקת הנאה) בנסח המקרקעין ברוחב 4.0 מ'.

15. תקופת ביצוע: ✓ תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

16. הריסת מבנים: ✓ לא יינתנו היתרי בניה טרם הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.

17. קומת מרתף: ✓
- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
  - ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן.
  - ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן להקימת, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
  - ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
  - ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המושפע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.
  - ו. ✓ החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
  - ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
  - ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה מחוץ למרתף. ✓ ככל שתכלל דלת כניסה מהחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
  - ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
  - י. ✓ חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת/מתאר מס' 3/1/1/1/1/1  
אושרה למתן תוקף.  
צבי מילר  
.....  
יו"ר הועדה  
[חתימה]  
.....  
מהנדס הועדה