



**מחוז המרכז**

**מרחב תכנון מקומי שרונים**

**תכנית שטח למתאר מס' הצ/1-1/207 א**

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"שרונים"  
תנייה, רח' שטמפר 5 טל. 8615602  
26-04-1998  
נתקבל  
יבלת קהל - לראות התימה  
יסר ל..... תאריך

**אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים**

**שטח לתכנית מתאר מס' הצ/122 ו-הצ/149**

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שנוי למתאר מס' הצ/1-1/207 א. שינוי לתכנית מתאר מס' הצ/122 ו-הצ/149
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :  
א. תקנון בן 6 דפים, להלן "התקנון".  
ב. תשריט בקנה מידה 1:625
- כל מסמכי התכנית מהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית : 21,923 מ"ר.
5. גוש : 8015
6. חלקות : 208, 221, 220, 41, 40 חלק.
7. המקום : אבן יהודה, נפת השרון, מחוז המרכז.
8. היוזם : הועדה המקומית שרונים ופרטיים.
9. בעלי הקרקע : פרטיים ומועצה מקומית אבן יהודה.
10. עורך התכנית : פרחי ושות' אדר' בע"מ (ש. פרחי - א. אקרמן אדריכלים בע"מ) רחוב אדם הכהן 16, תל-אביב. טל. 5239997.
11. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א', לשבילים, לש.צ.פ., לש.ב.צ. ולדרכים.  
ב. חלוקה למגרשים ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י חוק התכנון והבנייה - פרק ג' סימן ז'.  
ג. התווית דרכים ורחובות משולבים.  
ד. קביעת שטחים לצורכי ציבור.  
ה. ביטול שביל להולכי רגל לפי הצ/149  
ו. הוראות בניה.

12. יחס לתכניות : על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית מס' הצ/ 122 אחרות על תיקוניה, במידה ולא שונו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכניות אחרות תחייבנה הוראות תכנית זו.

13. שימוש קרקע: יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן:

- א. שטח מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום) שימש לבנית בתי מגורים דו-משפחתיים, או חד-משפחתיים בהתאם להוראות בניה.
- ב. שטח ציבורי פתוח - (מסומן בתשריט בצבע ירוק) ישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל ומתקני ספורט ומשחק.
- ג. שטח למבני צבור - (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה) ישמש להקמת מבני צבור למטרות: תרבות, דת, בריאות, חברה וקהילה כגון: גן ילדים, מועדון, ספרייה, בית כנסת, טיפת חלב וכיו"ב.
- ד. דרכים - (מסומנות בתשריט בצבע חום בהיר או ורוד) ישמשו כבישים, חניות, מסלולי אופניים, נטיעות ולמעבר קווי תשתית תת-קרקעיים כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, אשפה (כולל שנאים וארונות סעף).
- ה. דרכים משולבות כנ"ל, אולם בשילוב עם הולכי רגל, גינון ונטיעות, על פי תכנית פיתוח מאושרת בועדה המקומית.

14. חלוקה ורשום: חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך. כל השטחים המיועדים לצרכי צבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. הוראות והגבלות בניה למרתפים:

- 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 להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין אחוזי הבנייה.
- ה. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
- ו. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.
- ז. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף למעט כניסה לחניה. ככל שתיכלל דלת כניסה מהחוץ - יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבנייה.
- ח. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- ט. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

16. הוראות בניה - לוח אזוריים לתכנית הצ/ 1-1 / 207 א' - ראה טבלה.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מפורטת/מוטאד מ"מ אושרה לביצוע תוקף	207/1-1 א'
..... מהנדס הועדה	..... יו"ר הועדה



17 תניה : מקומות חניה יותקנו בכל מגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה 1983

אך לא פחות מ- 2 מקומות ליח"ד בתחום המגרש.  
הועדה המקומית מוסמכת לדרוש מקום חניה 1 לפחות מקורה.

18. בנוי ופיתוח : א. תכנון:

הבנייה בתחום התכנית תהיה ע"פ תכניות בינוי ופתוח, אשר תהיה טעונה  
אשר הועדה המקומית שרונים.  
תכנית הבינוי תכלול העמדת הבית, עצוב אדריכלי, חומרי גמר, גבהי דרכים,  
פתרונות לחניה הן בתחום המגרשים והן בדרכים, גדרות וקירות תומכים,  
גינון, סידורי אשפה, מפלסי הכניסה לבתים, שבילים, צירי ניקוז - ביוב וכו'.  
התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מצבית הכוללת טופוגרפיה.  
תכנית הבינוי והפיתוח תוכן ותאושר לפני מתן היתרי בניה ותהווה מסגרת  
מחייבת.

כני"ל לדרך משולבת ולבתים לאורך הדרך.  
תשתיות חשמל וטלפון תהיינה תת-קרקעיות.  
תכנית הבינוי והפיתוח תהיה מנחה בכל הנוגע לתכנון המבנים.  
פיתוח השטח ישלב את האתר עם מערכת הניקוז הכללית, תנאי להיתר בניה  
יהיה אישור תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז.  
תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג  
למינימום נגר עילי בתחום התכנית.  
בסמכות הועדה המקומית לאשר נספח בינוי בכפוף ליתר הוראות התכנית.

ב. ביצוע:

(1) בסמכות המועצה המקומית להטיל את עבודות הפיתוח בתחום התכנית,  
על הבעלים, ולפי מפרט בהסכם הפיתוח, באשר הועדה המקומית.

19. היתרי בניה : (א) היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח ועל פי התכנית.  
(ב) לא יינתנו היתרי בניה לפני הבטחת ביצוע הפיתוח על פי הסכם פיתוח  
שיחתם בין הבעלים ובין המועצה המקומית אבן יהודה.  
(ג) היתרי הבנייה יינתנו לאחר תחילת ביצוע מתקן טיפול ביוב אזורי.

תעודות גמר : (א) טופס 4 יינתן לאחר ביצוע בפועל של מערכת הביוב האזורית, לאישור  
משרד הבריאות.  
(ב) לא יינתנו תעודות גמר למבנים לפני השלמת ביצוע הפתוח

20. הוראות בניה : על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית.  
למבני ציבור עד להקמת מוסדות הציבור יפתחו בעלי הקרקע את השטח למוסדות  
הציבור, ע"י נטיעת עצים ודאגה לתאורה מתאימה.

21. דרך משולבת : דרך משולבת תשמש למעבר הולכי רגל ולתנועה מוגבלת של כלי רכב ולחניה.  
הדרך תכלול פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז, ריהוט רחוב, תכנית פיתוח  
לדרך תוכן על רקע מפת מדידה ותאושר ע"י הועדה המקומית. וזאת טרם  
הוצאת היתרי בניה למגרשים הגובלים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תוכנית מפורטת/מזיא  
אישור/היתר

204/1-1/2  
3/1/1  
מייך הועדה

22. אחד וחלוקה : חלקות 40 ו-41 יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת הבעלים כדלקמן :  
מחדש בהסכמת הבעלים

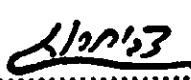
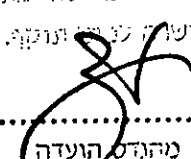
### טבלת איחוד וחלוקה בהסכמה

מצב מוצע		מצב קיים		הבעלים
שטח במ"ר	מגרש	שטח במ"ר	חלקה	
750	403	4,985	40	יוסף לבוק
750	413			דליה הדר
495	405			גוני לוטן
1,504	401,402			יורם לבוק
859	404			אריה רימר.
2,761	415,414,412,411	5,905	41	יורם לבוק עדי לבוק דנה לבוק
7,119		11,749		סה"כ

23. הוצאות בדבר : כל ההוצאות בגין עריכת תכנית, הכנת תכנית בינוי ופיתוח, הוצאות הכנת עריכת התכנית תכנית בינוי ופיתוח, הוצאות הכנת מפות טופוגרפיות, מפות חלוקה לצרכי רישום, הוצאות רישום התכנית בספרי המקרקעין והוצאות ביצוע עבודות הפיתוח יחולו על בעלי הקרקע לפי שטחם היחסי בתכנית, הכל על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.

24. היטל השבחה : יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

25. תקופת ביצוע משוערת : 10 שנים.

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מפורטת/מיתאר מס' 204/1-1/35	אושרה לביצוע
 יו"ר הועדה	 מנהל הועדה

חתימות:

ש. פרץ - א. אקרון  
אדריכלים בע"מ  
רח' אדם חמוץ 16 ת"א 64585  
טל. 0243524-025 03-5230425



חתימת עורך התכנית

חתימת יוזמי התכנית

137430 יוסף לבוק ת.ז. 40 חלקה  
137429 דליה הדר ת.ז. 36 חלקה  
54728621 גוני לוטן ת.ז. 37 חלקה  
137431 יורם לבוק ת.ז. 38 חלקה  
314741 אריה רימס ת.ז. 39 חלקה

*[Handwritten signatures and notes]*

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת לת.ז. 207/1-1/15  
אושרה ע"י ועדה מקומית  
אדריכל דואק  
מנהל הועדה  
יו"ר הועדה

137431 יורם לבוק ת.ז. 41 חלקה  
2571225 עדי לבוק ת.ז. 42 חלקה  
3585273 דנה לבוק ת.ז. 43 חלקה

*[Handwritten signature]*

חתימת הועדה המקומית

חלקה 221 .....  
נחמן ילדפה 41156936  
ז'ביר דבוקין 8419558  
היתוך לבניה בע"מ

חתימת בעלי הקרקע  
014782745 קרוק ראול  
015388960 קרוק ע'סר  
012601449 סנידה זינש

חתימת הועדה המחוזית

איזנמן אמנון 54203184  
איזנמן שרי 55609303  
למלא אולא 56559156  
למלא רחל 58767716

11-04-1996  
07-10-1996

תאריך:

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית** *מ/ה/ת/כ/ת/א*  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.11.92 לאשר את התכנית  
סמל "ל/תכנון" יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת/מתאר מס' *207/ג/ב*  
אושרה למועצת תוקף.  
*בימלא*  
מחוז הועדה  
יו"ר הועדה