

צ"ר אריק
Leif

4311559
(רשמי זמין - תוקף 08/10/10)

קד-6-2200

שרונים
מחלקת תכנון
24-09-2000
ניתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

שם התוכנית: תוכנית שינוי מתאר ה צ/ מ ק/ 1-1 / 334

שינוי לתוכנית מתאר: ה צ/ 122

ותוכנית שינוי מתאר: ה צ/ ב מ/ ו-1 / 301

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

בהתאם להוראת פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

בסמכות ועדה מקומית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
הצורן 6, אזה"ת פולג, טל. 8636000
25-09-2000
דואר נכנס - נתקבל
חתימה
נמסר ל..... תאריך.....

חותמות ואישורים:

המועצה המקומית
24-9-00
אבן יהודה

ועדה מקומית "שרונים"
הפקדת תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' _____ ביום _____
י"ד הועדה

ועיד מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' ה צ/ מ ק/ 1-1 / 334
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 9100 ביום 20/9/00
י"ד הועדה

תאריך: 20.03.2000
11.05.2000
5.09.2000

מרחב תכנון מקומי שרונים.

תוכנית שינוי מתאר: הצ/מק/1-1/334

שינוי לתוכנית מתאר: הצ/122

ותוכנית שינוי מתאר: הצ/במ/1-1/301

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
בסמכות ועדה מקומית.

- 1.0 שם התוכנית: הצ/מק/1-1/334
- 2.0 מחוז: מרכז
- 3.0 נפה: השרון
- 4.0 המקום: אבן יהודה
- 5.0 גושים וחלקות: גוש: 8015 חלק מחלקה: 67
- 6.0 שטח התוכנית: 5.048 דונם
- 7.0 יוזם התוכנית: אחוזת הכפר בקדימה בע"מ. ח.פ. 51-270825-6
כפר נטר משק 50, טל: 09-8996371
- 8.0 בעל הקרקע: אחוזת הכפר בקדימה בע"מ. ח.פ. 51-270825-6
כפר נטר משק 50, טל: 09-8996371
- 9.0 עורך התוכנית: אדריכל נחמן אטשטיין, משק 50, כפר נטר 40593
מספר רשיון 00019511
טל: 09-8996371, פקס: 09-8996374.
- 10.0 מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת:
- 10.1 9 דפי הוראות הכוללים לוחות אזורים – תקף ומוצע.
- 10.2 תשריט אחד ערוך בקני"מ 1:500, תרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:20000 ותרשים סביבה בקני"מ 1:2500.
- 10.3 ניספח בינוי בק.מ 1:250.
- נספח הבינוי הנו נספח מחייב לגבי גובהי ה $0.00 \pm$ בלבד.

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

11.0 תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצ"ב לתוכנית.

- 12.0 יחס לתוכניות אחרות: על שטח התוכנית יחולו הוראות תוכניות מס' הצ/122 ו- הצ/במ/1-1/301 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התוכנית – יחייבו הוראות תוכנית זו.
- 13.0 מטרת התוכנית: 13.1 תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62, א. א. (א) (1).
- 13.2 שינוי תוכנית בינוי, הכוללת שינוי בגובה הבנין שנקבע בתוכנית מ – 8.5 מ' ל – 9.5 מ'.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62, א. א. (א) (5).
- 13.3 הגדלת מספר יחידות דיור בשטח התוכנית מ – 12 יחיד ל – 14 יחיד.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62, א. א. (א) (8).
- 13.4 שינוי בקווי הבנין שנקבעו בתוכנית, כמסומן בתשריט.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62, א. א. (א) (4).
- 13.5 שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש מינימלי שמוותר להקים עליו. בנין, כמפורט בלוחות אזוריים.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62, א. א. (א) (7).
- 14.0 רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה, 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 15.0 הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזורים המצורף לתוכנית זו ועל פי ייעודי הקרקע המפורטים בתשריט התוכנית.
- 16.0 שימוש בקרקע: לא ינתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע, אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 17.0 להלן.
- 17.0 רשימת תכליות: 17.1 אזור מגורים א' מיוחד: ישמש לבניית מבני מגורים, 14 יחידות בשטח המגרשים המוצעים, בהתאם להוראת סעיף 18.0 להלן.
- 17.2 דרך משולבת – דרך המרוצפת לכל רוחבה למעבר הולכי רגל וכלי רכב גם יחד, הדרך תכלול גם אדניות מגוונות ומפרכי חנייה – הכל בהתאם לתוכנית הפיתוח באישור הועדה המקומית.
- 18.0 תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- 18.1 שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.
- 18.2 מספר יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי על פי המצוין בסעיף 17.0 לעיל.
- 18.3 מספר הקומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ – 2 קומות (ראה מרתפים ויציאות לגג להלן).
- 18.4 גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה 0.0 + של הבית, בבית ללא יציאה לגג, ו 9.5 מ' בבית עם יציאה לגג. . .
- ± 0.00 לקביעת גובה הבניין ייקבע בהתאם לנספח הבינוי.

- 18.5 בבניין עם מרתף - בבניין עם מרתף ישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף 18.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
המרתף יבנה בהתאם לתוכנית בנין ערים הצ/1-1 / 100 א'.
- 18.6 שטח הבנייה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתוכנית.
בשטח הבנייה לא יכללו פרגולות ממומר קל ברוח אוזן והכיסוי מוגהן 20% , ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שהמרווחים הפתוחים וללא גג, שבין קורות הפרגולה יהיו לא פחות מ - 0.50 מטר.
- 18.7 מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם למסומן בתשריט, לא תותר כל בנייה שהיא בתחום מרווחי הבנייה, למעט מבני עזר על פי לוח האזורים קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.8 מטר.
- 19.0 עיצוב אדריכלי: 19.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.1 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר של יציאה לגג בשטח חדר המדרגות בלבד.
בגג משופע יהיה מספר מפתחים מרבי 3 ליח"ד, חומר הגג - רעפים. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 19.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הוועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 19.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מאלמנטים ארכיטקטוניים מתאימים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- 19.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הוועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 19.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, עפ"י תוכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.
- 19.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הוועדה המקומית. גדרות בנויים בגבול השכן יבוצעו בגמר שלא פחות מגמר טיח.
- 19.7 תלית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתלית כביסה מוסתר מהכביש ומכוון השכנים.
- 19.8 מכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 19.9 סככת חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תוכנית שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 20.0 תנאים להגשת בקשה להיתר:
- 20.1 התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- 20.2 תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע תוכנית טופוגרפית בק. מ. 1:250. כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה להולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבנייה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 20.3 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו - 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 20.4 עפ"י דרישות מהנדס הוועדה יוגש פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה

- 20.5 מעבר זיקת הנאה: 20.5.1 השטחים המסומנים במגרשים שבתוכנית כשטחים לזיקת הנאה, ישמשו כדרך מעבר משותפת ברגל וברכב לכל המגרשים.
- 20.5.2 השימושים המותרים בשטח המעבר יהיו כביש/מדרכה, תעלת ניקוז ומעבר קווי תשתית.
- 20.5.3 בעת רישום האיחוד והחלוקה (פרצלציה) עפ"י התוכנית בלשכת רישום המקרקעין וכתנאי לרישום האיחוד והחלוקה, תירשם זיקת הנאה הדדית על כל מגרשי הבנייה החדשים עפ"י התוכנית.
- 20.5.4 התחזוקה השוטפת של דרך המעבר, תבוצע ע"י בעלי המגרשים ובאחריותם.
- 20.5.5 הועדה המקומית תהיה רשאית לרשום על חלקה 67 בגוש 8015, אשר ממנה נגזרים מגרשי הבנייה עפ"י התוכנית, הערת אזהרה בדבר הייעוד של דרך המעבר.
- הערת האזהרה כאמור תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969, זאת עד לרישום האיחוד והחלוקה עפ"י התוכנית בלשכת רישום המקרקעין ורישום זיקת הנאה בהתאם לאמור לעיל.
- 21.0 הריסה: לא יוצאו היתרי בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל ע"י הבעלים ועל חשבונם.
- 22.0 פיתוח השטח: 22.1 גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל ו 1.2 – מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הוועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמלל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- 22.2 מתקני אשפה – יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, עפ"י תוכנית פיתוח מאושרת לשביעות רצון הרשות המקומית.
- 23.0 מערכת תשתית: 23.1 אספקת מים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות ובאישור המועצה המקומית.
- 23.2 ביוב – בכל תוכנית יטומן חיבור לביוב העירוני. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
- 23.3 ניקוז – פיתוח השטח ישלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, ניקוז המגרשים יוסדר לכיוון הרחוב בלבד. פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בנייה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 23.4 חשמל – הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבנייה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי החשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו 9 מ' למתח עליון וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.
- 23.5 מערכות התשתית תועברנה באזור זיקת הנאה הדדית, לפי סעיף 23.2

24.0 חניה : לפי התקן הארצי (התקנת מקומות חניה) כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר.
חניה מקורה במסגרת זכויות הבניה המותרים.
שתי החניות תהיינה בתחום מגרש המבקש.

25.0 היטל השבחה : הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

26.0 כתב שיפוי : היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

27.0 תקופת ביצוע : התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

28.0 הוצאות : כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה , יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 , לרבות ההוצאות על מדידה , תכנון התשתיות למיניהם וכדומה.

29.0 כללי : 29.1 תוכניות למתן תוקף יוגשו על רקע מפת מדידה , ערוכה ע"י מודד מוסמך, בציון שטחי המגרשים החדשים.

29.2 תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגשו לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.

29.3 לא יונפקו טפסי 4 , אלא, לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי.

חתימות

חתימה.

תאריך

אחוזת הכפר בקדימה בע"מ
ח.פ. 6-270825-51

21.9.2007

היום

אחוזת הכפר בקדימה בע"מ
ח.פ. 6-270825-51

21.9.2007

בעל הקרקע

א.א.

21.9.2007

עורך התוכנית

מועצה מקומית

ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים