

559/11/2000

רשות גזם - תומך (תומך גזם)

צ.ב מ.א.מ.ר.ב
לען

ק.ד. 6-2200

מחוז מרכז
מרחוב תכנון מקומי שرونנים



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

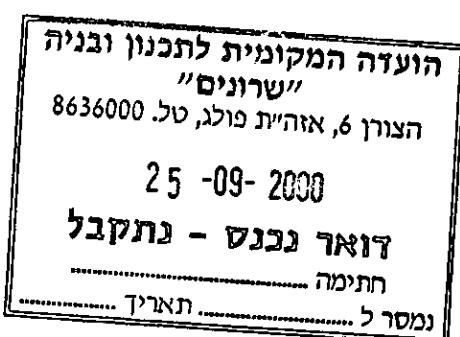
שינוי לתוכנית מתאר: הצע/ 122

ותוכנית שינוי מתאר: הצע/ במ/ 1-1 / 301

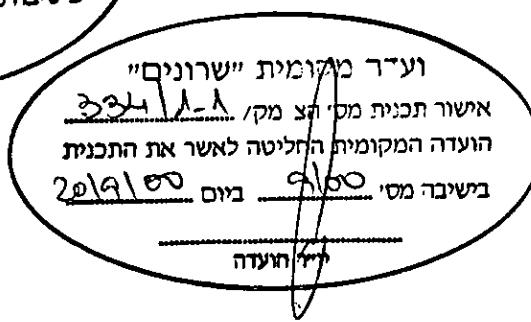
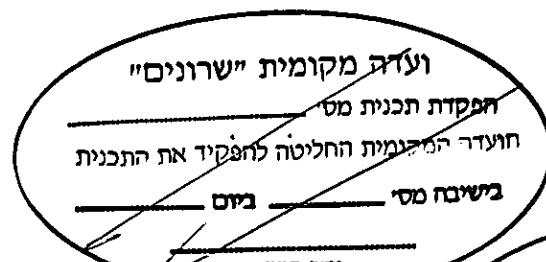
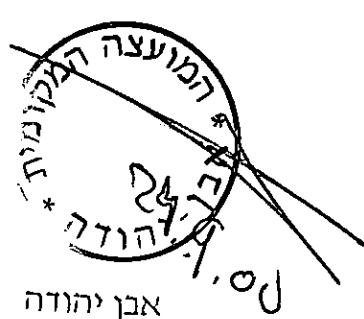
איחוד וחלוקת מחדש בהסכמת הבעלים

בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

בטמכות ועדת מקומית.



חותמות ואישורים:



תאריך:
20.03.2000
11.05.2000
5.09.2000

מִרְחָב תְּכִנּוֹן מִקְומֵי שְׁרוֹנוֹת.

תוכנית שינוי מתאר : הצ/מק/1-1 / 334

שינוי לתוכנית מתאר : הצ/ 122

ותוכנית שינוי מתאר : הצ/ במ/ 1-1 / 301

איחוד וחלוקת מחדש בהסכמה 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 מחלוקת : 67

6.0 שטח התוכנית : 5.048 דונם

7.0 יווז התוכנית : אחוות הכפר בקדימה בע"מ. ח.פ. 6-51-270825 כפר נטר משק 50 , טל : 09-8996371

8.0 בעל הקרקע : אחוות הכפר בקדימה בע"מ. ח.פ. 6-51-270825 כפר נטר משק 50 , טל : 09-8996371

9.0 עורך התוכנית : אדילכל נחמן אטשטיין, משק 50 , כפר נטר 40593 מס' רישון 00019511 טל : 09-8996371 , פקס : 09-8996374 .

10.0 מסמכיו התוכנית : התוכנית כוללת :

10.1 9 דפי הוראות הכלולים לוחות אзорים – תקף ומוצע.

10.2 תשريع אחד עורך בקנ"מ 1:500 , תרשימים התמצאות כללית

בקנ"מ 1:20000 ותרשימים סביבה בקנ"מ 1:2500 .

10.3 ניספח בינוי בק.מ 1:250 .

נספח הבינוי הינו נספח מחייב לגבי גובהו ה 0.00 ± בלבד.

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

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

- 12.0** יחס לתוכניות אחרות: על שטח התוכנית יחולו הוראות תוכניות מס' הц' 122 ו- הц' במ' 1 / 301 על תיקונייה.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות אחרות
החולות על שטח התוכנית – יחииבו הוראות תוכנית זו.
- 13.0** מטרות התוכנית: **13.1** תוכנית איחוד וחולקה בהסכמה בעליים לפי סימן ז' לפיק ג' לחוק התכנון והבנייה.
בسمכות ועדעה מקומית לפי סעיף 62, א. (א). (1.)
13.2 שינוי תוכנית בניין, הכללת שינוי בגובה הבניין שנקבע בתוכנית מ - 8.5 מ' ל - 9.5 מ'.
בسمכות ועדעה מקומית לפי סעיף 62, א. (א). (5.)
13.3 הגדלת מספר ייחידות דירות בשטח התוכנית מ - 12 יח"ד ל - 14 יח"ד.
בسمכות ועדעה מקומית לפי סעיף 62, א. (א). (8.)
13.4 שינוי בקוי הבניין שנקבעו בתוכנית, כמפורט בתשريع.
בسمכות ועדעה מקומית לפי סעיף 62, א. (א). (4.)
13.5 שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגשר מינימלי שモתר להקים עליו.
בניין, כמפורט בלוחות אזורים.
בسمכות ועדעה מקומית לפי סעיף 62, 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
והבנייה תשכ"ה- 1965 .
- 15.0** הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם לוח האזוריים המצורף לתוכנית זו ועל פי
יעודי הקרקע המפורטים בתשريع התוכנית.
- 16.0** שימוש בקרקע: לא ניתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע, אלא בהתאם לתקליות המפורטים בסעיף 17.0 להלן.
- 17.0** רשות תכליות: **17.1** אזור מגורים אי' מיוחד: ישמש לבניית מבני מגורים,
14 ייחידות בשטח המגרשים המוצעים, בהתאם להוראות סעיף
18.0 להלן.
- 17.2** דרך משולבת – דרך המרצפת לכל רוחבה למעבר הולכי רגל וכלי רכב
גם יחד, הדרכ תכלול גם אדריות מגוונות ומפרציז חניה – הכל בהתאם
لتוכנית הפיתוח באישור הוועדה המקומית.
- 18.0** תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזוריים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשريع ועל פי התנאים שללhn :
18.1 שטח המגרש – יהיה כמפורט בתשريع.
18.2 מספר ייחידות דירות – בית חד או דו משפחתי על פי המצוין בסעיף 17.0 לעיל.
18.3 מספר הקומות במבנה – לא תותר בנייה יותר מ - 2 קומות
(ראה מרתקים ויציאות לגג להלן).
18.4 גובה הבניין – הגובה המרבי הכלל המותר יהיה 8.5 מ'
גובה 0.0 + של הבית, בבית ללא יציאה לגג, 1.9.5 מ' בבית עם יציאה
לגג ...
לקביעת גובה הבניין יקבע בהתאם לנספח הבינוי.

18.5 מבנה עם מרتفע - במבנה עם מרتفע ישמר הגובה המרבי כמפורט בסעיף 18.4 לעיל. שטח המרتف לא יעלה על התכנית המותרת ולא יחרוג מגבולהה בפועל.
המרتف יבנה בהתאם לתוכנית בניין ערים הצ' 1-1 / 100 א'.

- 18.6 שטח הבניה המותר באזורי מגורים** – בהתאם ללוח האזורי הנספח לתוכנית.
בשטח הבנייה כא' יכולו פרגלוון מוחומר קל בז' א' אחז' ז'כיסו', מוגהן 20% , ובשטח עד 20 מ'ר' ליח' י'ד, ובתנאי שהמזרחיים הפתוחים ולא גג, שבין קורות הפרגולה יהיו לא פחות מ 0.50 מטר.
18.7 מרוחCHIP הבניה באזורי מגורים – בהתאם למסומן בתשריט, לא תותר כל בנייה שהיא בתחום מרוחCHIP הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האזורי קירות ומעקות גניים שנובלים עד 1.8 מטר.

- 19.0 עיצוב אדריכלי**:
19.1 צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעוות עד 1.1 מ' לפני הגג.
תוור יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה
ושטח המשטח המקורי לא יעלה על 2.0 מ'ר' של יציאה לגג בשטח
חדר המדרגות בלבד.
בגג משופע יהיה מספר מפתחים מרבי 3 ליח' י'ד, חומר הגג – רעפים.
בسمוכות מהנדס הוועדה לאשר פתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
19.2 חומר קירות חוץ – חומר הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת
הועדה המקומית ויצוינו בבקשתה להיתר.
19.3 דודי שמש – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והזוד יוסתר
בחלל הגג.
בגג שטוח ישולבו הקולטים והזוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י
מסטור מאלמנטים ארכיטקטוניים מתאימים לפי קביעת מהנדס
הועדה.
19.4 נטנות תלוזיה – בסמוכות הוועדה לדוחש התקנת אנטנה מרכזית עם
חיבורים מרכזויים לקבוצת בתים.
19.5 חיבורוURI מרכיבת וNSTHT – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל
(מתוך נמוד), תקשורת, גז וכוי יהיו תת קרקעיים, עפ"י תוכניות
שתואושרנה ע"י הוועדה המקומית.
19.6 גדרות – חומר ועיצוב הגדרות הפוניות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות
הועדה המקומית. גדרות בניויס בגבול השיכון יבוצעו בוגמר שלא פחות
מגמר טיח.
19.7 תלית כביסה – ייגן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש
ומכוון השכנים.
19.8 מכלי גז וдолק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
19.9 סקכת חניה – מיקום ועיצוב סקכות יהיו מחומרים ועפ"י תוכנית
שיושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

- 20.0 תנאים להגשת בקשה להיתר :**
20.1 התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בניין עיר הchallenge על הקרקע שבנדון
ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
20.2 תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע תוכנית טופוגרפיה בק. מ. 1:250:
כולל סימון קומת מסד, הגישה לבנייה להולכי רגל, מקום חניה וכן קווי
הבנייה ונקודות התחברות למערכת התשתיות העירונית.
20.3 חתכים וחיזיות יהיו לכל רוחב המגרש – 2 מ' ממחוצה לו, כולל סימון
קירות תומכים וגדרות וציוו גבהים סופיים וקרקע טבעית.
20.4 עפ"י דרישות מהנדס הוועדה יוגש פירוט חיזיות גדרות המגרש כולל
פירוט קווי קרקע טבעית ומוסעת ומפלסי הגדר וכן פירוט חומרם, פחי
אשפה, שערי כניסה

- 20.5 מעבר זיקת הנאה :** 20.5.1 השטחים המסומנים בmgrשים שבתוכנית שטחים לזיקת הנאה, ימשו בדרך מעבר משותפת ברוגל וברכב לכל המגרשים.
- 20.5.2 השימושים המותרים בשטח המעבר יהיו כביש/ מדרכה, תעלת ניקוז ומעבר קווי תשתיות.
- 20.5.3 בעת רישום האיחוד והחלוקת (פרצלציה) עפ"י התוכנית בלשכת רישום המקורקען וכتنאי לרישום האיחוד והחלוקת, תירשם זיקת הנאה הדזית על כל mgrשי הבנייה החדשניים 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 mgrשי הבנייה עפ"י התוכנית, הערת אזהרה בדבר הייעוד של דרך המעבר.
- הערה האזהרה כאמור תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקורקען (ניול ורישום) התשל"ו-1969, זאת עד לרישום האיחוד והחלוקת עפ"י התוכנית בלשכת רישום המקורקען ורישום זיקת הנאה בהתאם לאמור לעיל.
- 21.0 הרישה :** לא יוצאו היתרי בנייה על mgrשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי ורישת כל המבנים הנ"ל ע"י הבעלים ועל חשבונם.
- 22.0 פיתוח השטח :** 22.1 גדרות בגבולות המגרשים – גובהعلילו של גדר בנייה בצדיה הגבוהה לא עלה על 1.8 מי לצד השכן, למעלה מזהה בהסכמה השכן הגובל ו 1.2 – מי בחזית המגרש, כולל קיר תומך.
- בسمכויות הוועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמלל 1.8 מי, לשתי מדרגות או יותר.
- גובה גדר קדמית לאורך 30 מי מצומת יהיה עד 0.6 מי מהמדריכת.
- 22.2 מתקני אשפה – יהיו על פי פרטיהם אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים וטיורם יצוין בקבשות להיתרי בנייה, עפ"י תוכנית פיתוח מאושרת לשביות רצון הרשות המקומית.
- 23.0 מערכת תשתיות :** 23.1 אספקת מים – תהיה מקור מאושר ע"י משרד הבריאות ובאישור המועצה המקומית.
- 23.2 ביוב – בכל תוכנית יטומן חיבור לביבוב 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 הקשה להיתר בנייה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 23.4 חשמל – הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברות החשמל. הבנייה תהיה במרקח 2 מי לפחות מקווי החשמל למתח נמוך, 5 מי למתח גובהו ו 6 מי למתח עליון וכן במרקח 2 מי לפחות מקווי חשמל תות קרקעאים.
- 23.5 **מערכות התשתיות תועברנה באזורי זיקת הנאה הדזית**, לפי סעיף 23.2

- 24.0 חניה : לפי התקן הארצי (התקנות מקומיות חניה) כפי שייהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
בנסיבות הוועדה המקומית לדרוש צין מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה
נוסף לכל יח"ד במסגרת ההיתר.
חניה מקורה במסגרת זכויות הבניה המותרים.
שתי החניות תהיו בתחום מגרש המבוקש.
- 25.0 היטל השבחה : הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לתוקף.
- 26.0 כתב שיפוי : היאם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כל תביעות
הפייזיים שיוגש 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 ערךת התוכנית על מסמכתה, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12)
לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות
למינים וצדומה.
- 29.0.1 תוכניות למתן תוקף יוגש על רקע מפת מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בציון
שטח המגרשים החדשניים.
29.2 תשייט חלקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים
מיום אישור התוכנית.
29.3 לא יונפקו טפסי 4, אלא, לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחה תיק אצל המודד
המחזוי.

תאריך : 25/2/1992

ה. הגדלת גודל הטרנספורטור מ-1.20 מטר ל-1.80 מטר, גומחה, הוכחה הושך חוץ.

אלה

301 / **הא – ב' / כ' – 1 – י' – קיימת – גן – כהנכה – אמורים**

עמ'ה עמ'ה:

התקופה ההלניסטית

הנימוחת הפליגת:

הנידוח

תאריך : 20/03/2000
תאריך : 11/05/2000
תאריך : 06/09/2000

לענין רשותן למכור מ-5.5' עד 1.5' נספחים סעיפים אחדים:

334 / 1-1 / מתקן נקי / מתקן נקי

חתימותחתימהתאריך

אוחנת הכפר נקדימת בע"מ
ח.פ. - 270825-6

21. 9. 2002

היום

אוחנת הכפר נקדימת בע"מ
ח.פ. - 270825-6

21. 9. 2002

בעל הקרקע

ל. א. ו.

21. 9. 2002

עורך התוכניתמועצה מקומיתועדה מרחבית לתכנון ובנייה שרוןים