

4-11687

A

ועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הצורן 6, אוהית פולג טל. 8636000
 07-03-2000
 נתקבל
 הבלת קהל-ליאת חתימה
 תאריך

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון
 תכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-1 / 287
 שינוי לתכנית מתאר הצ/122
 בסמכות ועדה מקומית

1. שם התכנית : תכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-1 / 287
2. מסמכי התכנית : א. 9 דפי הוראות כולל לוח אזורים למצב קיים ולוח אזורים למצב מוצע. (להלן ה"תקנון")
 ב. גיליון תשריט בקנ"מ 1:250 כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:2500 ותרשים התמצאות כללית בקנ"מ 1:10000 (להלן "התשריט")
 ג. נספח בינוי מנחה (להלן : נספח מס' 1). מסמכי התכנית מהווים כל אחד חלק בלתי נפרד מהתכנית
3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 1.545 דונם.
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התכנית.
6. גושים וחלקות : גוש : 8014 חלקה : 78, 101 (ח"ח).
7. המקום : אבן יהודה, רח' היסמין פינת רח' באר גנים.
8. יוזם התכנית : המועצה המקומית אבן יהודה.
 יפה אושעיה (ת.ז. 56516628), רח' שפרינצק 10, נתניה טל. 09-8842090
 מרים אושעיה (ת.ז. 7856323), רח' זמבה 9, ותיקים. טל. 8822156
9. בעל הקרקע : המועצה המקומית אבן יהודה.
10. מגיש התכנית : יפה אושעיה (ת.ש. 56516628), רח' שפרינצק 10, נתניה, טל. 09-8842090.
 מרים אושעיה (ת.ז. 7856323), רח' זמבה 9, ותיקים טל. 09-8822156
11. מחבר ומתכנן התכנית : אדר' טטרו גבי את גטניו רחל בע"מ אוסישקין 40 נתניה טל' : 09-8821540 פקס : 09-8611440

ועדה המקומית שרונים
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מקדמת
 תאריך מהנסס הועדה

ועדה מקומית "שרונים"
 חפדת תכנית מס' 287/1-1-01
 הועדה המקומית החליטה להקדים את התכנית
 משיבה מס' 5199 מיום 31/5/99
 יו"ר הועדה

12. מטרת התכנית : א. הגדלת מס' יח' הדיור מ- 1 יחידות דיור ל- 2 יחידות דיור בסמכות ועדה מקומית ללא הגדלת סה"כ השטחים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- ב. מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה שנקבעו בתכנית הצ / 122, שהופקדה לפני 89 (הפקדה 17.7.75).
- ג. הקטנת גודל מגרש מנימלי למגרש דו משפחתי מ- 750 מ"ר ל- 568 מ"ר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק.
- ד. שנוי בקווי בנין : קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ה. קביעת הוראות והגבלות בניה.
- ו. קביעת בינוי מנחה בשטח התכנית ושינוי תכנית הקרקע מ 30% ל 35% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.

13. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ / 122 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

14. רישום שטחים ציבוריים : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. הוראות בניה והגבלותיה : בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. חניית מכוניות : מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

17. היטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. בצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף

ל' ה'תשס"ו

✓

✓

✓

✓

- 19.1 הוראות בניה: שמוש בקרקע. לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכניות המפורטות בסעיף 19.2 להלן:
- 19.2 רשימת תכניות :
 א. אזור מגורים א' ישמש לבניית מגורים
 דו משפחתי צמודי קרקע.
 ב. שטח לדרכים ישמש לכבישים, מדרכות, חניות תעלות נקוז ומעבר קווי תשתית כגון : תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- 19.3 תנאים לבניית מגורים :
 א. שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
 ב. מס' יחידות הדיור - בית דו משפחתי.
 ג. מס' הקומות בבנין - תותר בניית מרתף + 2 קומות + יציאה לגג.
 ד. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. מפלס ה- 0.00 + עפ"י המצויין בנספח הבנוי ועפ"י שקול דעת של הועדה המקומית.
 ה. שטח המרתף לא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו, ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
 ו. שטח הבניה באזור המגורים בהתאם ללוח הזכויות.
 ז. תותר הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי 20%, בקו בנין אחורי 10%. שטחן של מרפסות לא מקורות, לא יכלל במנון השטחים.
- 19.4 עיצוב ארכיטקטוני :
 א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
 ב. חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
 ג. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.

- ד. אנטנות טלויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תוכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תוכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.
- ט. חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

20. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד הגישה למבנה לרכב והולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו- 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שיערי כניסה וכד'.
- ה. יש לקבל חוות דעת יועץ תנועה לענין הקשר שבין צומת הרחובות באר גנים והיסמין לבין הכניסה לחניה.

21. פתוח השטח :

- כל עבודות הפיתוח יהיו עפ"י היתר בניה שיוצא ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

- א. גדרות בגבול המגרש - גובה עליון של גדר מכל סוג שהוא בצידה הגבוה לא יעלה על 1.80 מ' לצד השכן 1.0 - 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. גובה גדר קדמית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- ב. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי להיתרי הבניה ועפ"י תכנית הבנוי.

22. שטחי שרות

וקומות מרתף:

1. היתר בניה לקומת מרתף למבני/ חדרי שרות ינתנו עפ"י תכנית הצ' / 1-1 / 100 / א
2. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
3. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קע שמעליה.
4. קוי הבנין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:
 - א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
 - ב. תותר הבלטת המרתף מעב לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
 - ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
5. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
 - א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
 - ג. ינתן פיתרון לניקוז המגרש.
6. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5% , לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.
7. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
8. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
9. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
10. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

28

התקשר

23. מערכות תשתית : ביוב : בתכנית הבקשה להיתר בניה וסימון החיבור לביוב העירוני ניקוז : פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
חשמל: הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ'
במרחק של 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים
תקשורת : מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת קרקעיים.

24. כללי: כל הוצאות עריכת התכנית של מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 , לרבות הוצאות המדידה, תכנון תשתיות למינהן וכיוב'.

לוח זכויות והוראות בנייה עפ"י תכנית מתאר הא/222 בישוב אבן יהודה

מצב קיים

שם האזור	סימן בתשריט	יעוד האזור ושימושים מותרים	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש (מ') (מ"ר)	מספר יחידות דיור	מספר בתים	מספר קומות מקסימלי	אחוזי ברוטו - כולל בנייה	קידומי	צדדי	אחורי	
מגורים א'	כתום	מגורים	450 מ"ר	18 מטר	1	1	1 על עמודים או קוטג',	30% בקומה אחת ולא יותר מ-40% ב-2 קומות כולל מרפסות	כמסומן בתשריט	3 מגורים בהם בנייה מוגדרת "ס" תותר בנייה לתגורים בנייה עפ"י קו בנין עם צדדי "ס" אטום קיר ושפוע גג נגזי לגבול או בקו צדדי 2 מטר הכל בהסכמת השכן, באין הסכמה כזו, תותר הבניה בקו בנין צדדי 3 מטר.	6 מטר	אחורי
							2 על הקרקע או 1 על עמודים			הגבלות מרפסות מקורות תותר כד מקו 100% בנין אחורי	מטר	

שטח מקסימלי של בנין עזר, לא יעלה על 5% משטח המגרש (כולל מוסד לרכב פרטי)

→

מקורות

מקורות

מקורות

מקורות

9/9/2

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית תצ/מק/1-1 / 287 בישוב אבן ימודה

מצב מוצע

ק"ד האזור	סלמון בתשריט	שטח המגרש בתכנית (מ"ר)	רוחב חזית	תכנית ברוטו	זכויות בניה		תת קרקעי		שטח קומת מרתף	גובה הבנין	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	קנין		
					על קרקע עיקרי %	שרות מ"ר	עיקרי	שרות מ"ר					קנין צדדי	אחר	
מגורים א'	כתום	568 מ"ר	כמסומן בתשריט	35% בקומה אחת	15 מ"ר לחניה מקורה ליח"ד	46% בשתי קומות	15 מ"ר לחניה מקורה + מכל יח"ד	בשטח תכנית הקומה שמעלי	8.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין	2 קומות + יציאה לגג	2	5 מ' 3 מ'	5 מ' 3 מ'	קנין צדדי	אחר

הערות: א. הבלטת מדפסת מקורה בקומה א' מקו בנין קדמי 20% , מקו בנין אחורי 10% .

ב. שטחי המרפסות הלא מקורות לא יכללו במנין השטחים .

ג. יציאה לגג : עד 2 מ"ר כלול בשטח עיקרי

חתימות :

תאריך :

חתימת היזם :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת מגיש התכנית :

יפה אלוסי
56516628

מרים מרון
7856323

את נטויי המסמך
אוסיעתי 007 תתיה
ב- 02.15.40 תתיה

חתימת המתכנן :

128T

המועצה המקומית
22.2.2008

רח. אוטישקין 40, נתניה.
טלפון: 09-8821540, 09-8627402

ועדת הקבוצת "שירוניט"
מספר חשבונית: 287/1-1
הועד הפועל של המועצה לאשר את החכמת
השירותים: 94/7/00 ביום 7/100
החשבונית:

