

52/1-6

⓪

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/מק/6-1/52 - אליכין

תאריך: 12.8.99
12.99
7.99

חותמת ואישורים:

28/4/01

מועצה מקומית
אליכין

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' הצ/מק/6-1/52
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2/2001 ת"ת 30/4/01
י"ר הועדה

28/4/01
מועצה מקומית
אליכין

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. **שם התכנית:** תכנית שינוי למתאר הצ/מק/ 52/1-6 שינוי לתכנית הצ/0/1-6 ו-הצ/מק/ 0/1-6 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ז' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:** א. תקנון 4 דפים.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקני"מ 250 : 1, ותרשים סביבה והתמצאות כללית בקני"מ 10.000 : 1 ו- 5000 : 1 כל מסמך ממסמכי התוכנית היא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
ג. טבלאות איזון.
3. **שטח התכנית:** 1573 דונם
4. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התכנית.
5. **גושים וחלקות:** גוש : 7922 חלקה : 242
6. **המקום:** אליכין
7. **היוזם:** אליכין
8. **בעלי הקרקע:** ממ"י
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדרי' עודד דואק
11. **מטרת התכנית:**
א) שינוי בקו בנין קדמי מ: 5.0 מ' ל: 0.0 עפ"י המצב הקיים בשטח.
ב) איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(1) לחוק.
12. **יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/0/1-6 ו-הצ/מק/ 0/1-6 איחוד ותיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. **יחס לתכנית מפורטת בתוקף:** תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

14. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
15. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האיזורים 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 ההיתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
17. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.
19. זמן ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. הוראות בניה: 20.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 20.2 להלן:
- 20.2 רשימת תכליות:
- (א) איזור מגורים אי' ישמש לבניית מבני מגורים צמודי קרקע.
 (ב) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- תנאים לבניית מגורים:
- על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית המתאר הצ/6-0/1 א' בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן: קו בנין קדמי למבנים קיימים יהיה 0.0
21. מערכות תשתית: (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
 (ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד)
 באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

(ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.

(ד) חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים. (ראה סעיף 22.4 (ה))

(ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

22. כללי : (א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

(ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

(ג) לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה באופן חוקי).

23. כתב שיפוי : החוכר מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כל תביעת הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

כהן אלי - שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, נוהלי רישוי ופיקוח, קידום פרויקטים

תאריך: 1/12/00
תיק מס': 2828/00

שרותי
מחלקת תכנון
17-05-2001
ניתקבל

טבלת איזון וחלוקה

גוש 7922 חלקה 242

אלי כהן

ועדה מקומית "שרונים"

אישור תכנון מס' ה' מק' 524-6
הועדה המקומית החליטה לאשר את החכנית
בישיבה מס' 2001 ביום 30/4/01

יו"ר הנהלה

כהן אלי - שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, נוהלי רישוי ופיקוח, קידום פרויקטים

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שרונים

א.נ.,

הנדון: טבלת איזון וחלוקה - אליכין
גוש 7922 חלקה מספר 242

נתבקשתי על ידכם לערוך טבלת איזון בנכס שבנדון במסגרת תוכנית הצ/מק/6-1/52.

1. נשוא התוכנית

הנכס הינו חלקה מספר 242 בגוש 7922 בישוב אליכין.

2. המעמד המשפטי

הוצג בפני נסח מעודכן ליום 2.2.92 וממנו עולים הנתונים כדלקמן:

שטח החלקה - 1,573 מ"ר.

בעלויות - קרן קיימת לישראל.

חכירה - מדר יעקב ת.ז. 4201703 בשלמות.

כהן אלי - שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, נוהלי רישוי ופיקוח, קידום פרויקטים

3. הפרק התכנוני

על הנכס חלות בין היתר תוכניות בנין עיר כדלקמן:

תוכנית הצ/6-0/1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3709 מיום 22.10.89 וממנה עולים הנתונים כדלקמן:

מטרת התוכנית הינה שינוי יעוד למגורים א' ואפשרות בניית 2 יח"ד בשני בנינים ללא חלוקה ביניהם.

גודל מגרש מינימלי - 500 מ"ר או כמסומן בתשריט.

קווי בנין - עפ"י תשריט.

שטח בניה מותר: 220 מ"ר בשתי קומות.

שטח תכסית לקומת קרקע 30% אך לא יותר מ- 160 מ"ר.

מבני עזר - 65 מ"ר ובתנאי ש- 50 מ"ר יבנו במרתף לרבות מקלט.

תוכנית הצ/מק/6-52/1

התוכנית בשלבי אישור שונים.

מטרת התוכנית הינה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
כ"כ שינוי קו בנין קידמי בהתאם למצב הקיים בשטח.

בתשריט מופיעים שטחי המגרש ויעודם.

כהן אלי - שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, נוהלי רישוי ופיקוח, קידום פרויקטים

טבלת איזון לתוכנית הצ/מק/6-52/1

תשלומי איזון	מצב מוצע			מצב קיים		
	יעוד	שטח במ"ר	מגרש מספר	יעוד	שטח במ"ר	מגרש מספר
-	מגורים	863	2021/1	מגורים	863	א'
-	מגורים	500	2021/2	מגורים	500	2021
-	דרך	210	-	דרך	210	-
		1,573 מ"ר	סה"כ		1,573 מ"ר	סה"כ

הערה: השטחים הינם עפ"י התשריט הנלווה לתוכנית.

הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראיה באתי על החתום

כהן אלי
שמאי מקרקעין