

12818-4

ת.ב.ע. A350

### מחוז מרכז

### מרחב תכנון מקומי שרוניים

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 הצורן 6, אוה"ת פולג טל. 8636000  
 22-07-2002  
**נתקבל**  
 קבלת קהל-ליאת חתימה  
 נמסר ל תאריך

**משרד הכנים**  
 מינהל מחוז מרכז ירמלה  
 13-08-2002  
**נתקבל**  
 תיק מס':

שם התוכנית: תוכנית שינוי מתאר ה צ/ מ ק/ 1-1 / 350

שינוי לתוכנית מתאר: הצ / 122

ותוכנית שינוי מתאר: הצ / 1 - 1 / 212  
 הצ / מק / 1-1 / 334

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

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

בסמכות ועדה מקומית.

### חותמות ואישורים:

26.7.02  
 \* אגף אהודה \*  
 \* תכנון \*  
 \* שירות \*  
 \* ייעוץ \*  
 \* תכנון \*  
 \* שירות \*  
 \* ייעוץ \*

ועדה מקומית שרוניים  
 אישור תכנית מס' הצ. מק/ 1-1 / 350  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 702 ביום 17/02  
 יו"ר הועדה

תאריך: 26.7.01  
 עדכון: 9.8.01  
 עדכון נוסף 20.1.02

## מרחב תכנון מקומי שרוניים.

תוכנית שינוי מתאר: הצ/מק/1-1/350

שינוי לתוכנית מתאר: הצ/122

ותוכנית שינוי מתאר: הצ/1-1/212

הצ/מק/1-1/334

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

1.0 שם התוכנית: הצ/מק/1-1/350

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: 1.311 דונם

7.0 יוזם התוכנית: אחוזת התיכון בע"מ ח.פ. 51-270825-6  
כפר נטר משק 50, טל: 09-8996371

8.0 בעל הקרקע: אחוזת התיכון 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 7 דפי הוראות הכוללים לוחות אזוריים – 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  $\pm 0.00$  גובה בניין  
וקווי בניין.

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/1-1/212 ו- הצ/במ/1-1/334 על תיקוניהן.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות אחרות

החלות על שטח התוכנית – יחייבו הוראות תוכנית זו.

13.0 מטרות 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) (1.1)

13.2 שינוי תוכנית בנייה הכוללת – קביעת בינוי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק

13.3 שינוי בקווי הבניין שנקבעו בתוכנית כמסומן בתשריט. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62, א.א. (א) (4)

13.4 שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בנין, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (7) לחוק

14.0 הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזורים המצורף לתוכנית זו ועל פי ייעודי הקרקע המפורטים בתשריט התוכנית.

15.0 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע, אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 16.0 להלן.

16.0 רשימת תכליות: אזור מגורים א' מיוחד: ישמש לבניית מבני מגורים, 5 יחידות בשטח המגרשים המוצעים, בהתאם להוראת סעיף 17.0 להלן.

17.0 תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

17.1 שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.

17.2 מספר יחידות דיור – בית דו או תלת משפחתי על פי המצוין בסעיף 18.0 לעיל.

17.3 מספר הקומות בבניין – לא תותר בניית יותר מ – 2 קומות (ראה מרתפים וציאות לגג להלן).

17.4 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.

17.5 בבניין עם מרתף – בבניין עם מרתף ישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף 17.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.

המרתף יבנה בהתאם לתוכנית. בנין ערים הצ/ 1-1 / 100 א'.

17.6 שטח הבנייה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח האזורים הנספח לתוכנית.

תותר בנית פרגולות בשטח שלא יעלה על 20.00 מ"ר ליחידת דיור בקו בנין צדדי ואחורי 2.0 מ' ועוד 15.0 מ"ר בתחום קו הבניין

17.7 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.

18.0 עיצוב אדריכלי: 18.1 צורת הגג – בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.1 מ' מפני הגג.

תותר יציאה לגג בתנאי שישמר 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 ליחיד, חומר הגג – רעפים. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

18.2 חומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הוועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.

- 18.3 דודי שמש – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.  
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג אך יוסתרו ע"י מסתור מאלמנטים ארכיטקטוניים מתאימים לפי קביעת מהנדס הוועדה.
- 18.4 אנטנות טלוויזיה – בסמכות הוועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 18.5 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.
- 18.6 גדרות – חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הוועדה המקומית. גדרות בנויים בגבול השכן יבוצעו בגמר שלא פחות מגמר טיח.
- 18.7 תלית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתלית כביסה מוסתר מהכביש ומכוון השכנים.
- 18.8 מכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 18.9 סככת חניה – מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תוכנית שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 19.0 תנאים להגשת בקשה להיתר:
- 19.1 התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- 19.2 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.
- 19.3 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו- 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 19.4 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
- 20.0 מעבר זיקת הנאה: 20.1 השטחים המסומנים במגרשים שבתוכנית כשטחים לזיקת הנאה, ישמשו כדרך מעבר משותפת ברגל וברכב לכל המגרשים.
- 20.2 השימושים המותרים בשטח המעבר יהיו כביש/ מדרכה, תעלת ניקוז ומעבר קווי תשתית.
- 20.3 בעת רישום האיתוד והחלוקה (פרצלציה) עפ"י התוכנית בלשכת רישום המקרקעין וכתנאי לרישום האיחוד והחלוקה, תירשם זיקת הנאה הדדית על כל מגרשי הבנייה החדשים עפ"י התוכנית.
- 20.4 התחזוקה השוטפת של דרך המעבר, תבוצע ע"י בעלי המגרשים ובאחריותם
- 20.5 הוועדה 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 ההנאה בהתאם לאמור לעיל.
- 21.0 פיתוח השטח: 21.1 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 שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- 21.2 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.

22.0 מערכת תשתית : 22.1 אספקת מים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות ובאישור המועצה המקומית.

22.2 ביוב – בכל תוכנית יסומן חיבור לביוב העירוני. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.

22.3 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.

22.4 חשמל – הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבנייה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי החשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו9 מ' למתח עליון וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.

22.5 מערכות התשתית תועברנה באזור זיקת הנאה הדדית, לפי סעיף 20.2

23.0 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.

24.0 היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

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

26.0 כללי : 26.1 תוכניות למתן תוקף יוגשו על רקע מפת מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בציון שטחי המגרשים החדשים.

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

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

לוח אזוריים לתכניות בנין ערים: קיימות 22/1-1/201 ו-24/1-1/201

שם תוכנית	יעוד האזור	סימון בתשרים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	גודל מגרש במ"ר	תכנית קרקע מקסימלית - ב-%	זכויות בניה						קווי בנין					
						על קרקעי		חניה מקורה	מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	גובה במטרים גג שטוח	סה"כ שטח בניה במ"ר	לשטחים עיקריים			לשטחי שרות	
						שטח עיקרי שטח שירות	שטח עיקרי שטח שירות						שטח עיקרי שטח שירות	קדמי צדדי אחורי	קדמי צדדי אחורי		
22/1-1/201	א' מיוחד	מגורים מותחם אדום	860	951	45	10	20	2	4	8.50	880.8	6.0	3.0	0.0	3.0	5.0	
						760.8	15	50%		מ"ר	220.2						
						80%	מ"ר	מ"ר		מ"ר	נלא שטח עיקרי על גגות						
24/1-1/201	א' מיוחד	מגורים מותחם אדום	359	360	30	15.6	—	2	1	8.50	171.5	6.0	3.5				
						155.9	—			מ"ר	נכסיה גובה גגות +0.00						
						43.3%	מ"ר			מ"ר	בית נלא יציאה מג. מ"ר 9.50						
										מ"ר	1052.2						
										סה"כ							

תחנית המתכנן:

תחנית המתכנן:

תחנית בעלי הקרקע:

תחנית היוזם:

תאריך: 26-07-01  
עדכון: 09-08-01  
עדכון: 20-01-02

לוח אזוריים לתכניות בנין ערים מוצעת

שם תוכנית	יעוד האזור	סימון בתשרים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	גודל מגרש במ"ר	תכנית קרקע מקסימלית - ב-%	זכויות בניה						קווי בנין					
						על קרקעי		חניה מקורה	מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	גובה במטרים גג שטוח	סה"כ שטח בניה במ"ר	לשטחים עיקריים			לשטחי שרות	
						שטח עיקרי שטח שירות	שטח עיקרי שטח שירות						שטח עיקרי שטח שירות	קדמי צדדי אחורי	קדמי צדדי אחורי		
2369	א' מיוחד	מגורים מותחם אדום	756	756	45	10	16	2	3	8.50	631.3	6.0	3.0	0.0	3.0	5.0	
						535.9	12	37%		מ"ר	210.4						
						70.9%	מ"ר	מ"ר		מ"ר	נלא שטח עיקרי על גגות						
2370			555			380	12	34%	2	מ"ר	420.9						
						68%	מ"ר	מ"ר		מ"ר	נכסיה גובה גגות +0.00						
										מ"ר	1052.2						
										סה"כ							

תחנית המתכנן:

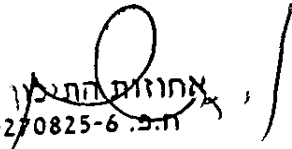
תחנית המתכנן:

תחנית בעלי הקרקע:

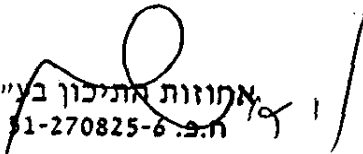
תחנית היוזם:

תאריך: 26-07-01  
עדכון: 09-08-01  
עדכון: 20-01-02

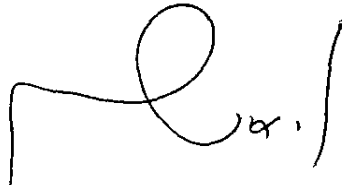
חתימות

  
אחוזות התיכון בע  
ח.פ. 6-0825-270825-51

היום

  
אחוזות התיכון בע"מ  
ח.פ. 6-0825-270825-51

בעל הקרקע



עורך התוכנית

מועצה מקומית

ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים