

13625

משרד הפנים
 מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור הכניח נוס. 13.5.04
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.5.04 לאשר את התכנית.
 י"ד הולדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי : " שרונים " :
 תכנון שינוי מיתאר מס' : הצ/1-1/202 (א)
 שינוי לתכנית מתאר מקומי מס' : הצ/122

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 - 8 - 07 - 2003
נתקבל
 תיק מס'

מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 מקום : מ.מ. אבן יהודה

גוש : 8014
 חלקות : 41-33
 ח"ח : 8

20.780 מ"ר לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאוי שזו תהיה
 מנוגמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 ההימטנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
 למומש התכנית על-ידי היות או כל אדם אחר, אין בה
 מדינת ישראל (מפומי) כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בעינה התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם
 עליו תוכנית מתאים בלינו וזוהי חתימתנו זו באה במקום
 הרישום על בעל זכות בשטח הנדון שאין לעשות טענות
 מ.מ. אבן יהודה
 לנען השטח ספק מועבר בהם תמאם תעשה או ייעשה על
 ידנו השטח בגין השקעה חסידה בלבד, אין בחתימתנו
 על התכנית הפניה או הליאה י קיום תכנון כאמור ואנו
 סלי בולל ומוחזר עיינו שרכש מאתנו
 הועדה המקומית לשרונים
 אדרי שמאלה מלצר
 תלמיטנו ניחם. תיק ורק מנוקדות מבט הכנונית.

שטח התכנית :
 בעל הקרקע :
 יוזמי התכנית :
 המתכנן :

1995 נובמבר
 1996 פברואר
 1996 מאי
 1997 נובמבר
 2002 מרץ

תאריך :
 נבדק וניתן להפקיד (לאשר)
 החלטת הועדה הנמוגעת / משנה מיום 13.5.04
אדרי דורון דיוקמן
 מתכננת התכנון
 תאריך : 19.1.04

הועדה המקומית *
 2002.1.4

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה " שרונים "
 תכנית מפורטת / מתאר נוס' : 13.5.04
 י"ד הולדה המחוזית

משרד המניס
 מחוז מרכז
 15-12-2003
נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי : " ש ר ו נ י ס " :
 תכנון שינוי מיתאר מסי : הצ/1-1/202 (א)
 שינוי לתכנית מתאר מקומי מסי : הצ/122

מחוז : המרכז

נפה : השרון

מקום : מ.מ. אבן יהודה

גושים וחלקות : גוש 8014
חלקות ,41-33 ת"ח 8

שטח התכנית : 20.780 מ"ר

בעל הקרקע : מדינת ישראל (ממ"י)

יוזמי התכנית : מ.מ. אבן יהודה

המתכנן : הועדה המקומית שרונים
אדרי שמואלה מלצר

תאריך :
 נובמבר 1995
 פברואר 1996
 מאי 1996
 נובמבר 1997
 מרץ 2002

הצ/1-1/202 (א) שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122

1. שם התכנית:

תקנון 5 דפים כולל לוח זכויות וגליון תשריט בקני"מ 1:1250, ו-5000:1 הכולל נספח בינוי מנחה. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

3. תחולת התכנית:

על שטח תכנית זו יחולו הוראות תכנית שמספרה הצ/122 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית – יחייבו הוראות תכנית זו.

4. יחס לתכניות אחרות:

א. שינוי יעוד מחקלאי למגורים א', לדרך חדשה והרחבת דרך קיימת.
 ב. חלוקת חלקות מגורים א'.
 ג. לאפשר הקמת 16 יח"ד חדשות בבתים צמודי קרקע דו-משפחתיים. סה"כ יח"ד בתכנית (קיימות + מוצעות) 36.

5. מטרת התכנית:

בהתאם לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

6. הוראות בניה והגבלותיה:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לנקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחם. מתקני האשפה יהיו על-פי פרטים אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה. בסמכות הרשות המקומית להעביר מערכות ניקוז וביוב דרך מגרשים פרטיים שיעודם מגורים.

7. פתוח השטח:

בסמכות הרשות המקומית להעביר מערכות ניקוז
וביוב בתחום מגרשים פרטיים שיעודם מגורים, וזאת
עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית, כולל בחלקה מס'
41.

8. מעבר מערכות
תשתית:

עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף ביום מתן היתר
בניה, ועפ"י השימושים. בתוך גבולות המגרש לפחות
2 מקומות חניה ליחיד בתחום המגרש.
בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה
מקורה אחת ועוד מקום לחניה לא מקורה לכל יחיד.

9. חניית מכוניות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט
בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה,
תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו
בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי
סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ע"ש
מדינת ישראל.

10. רישום שטחים
ציבוריים:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

11. היטל השבחה:

תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

12. שלבי ביצוע:

הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשרי התכנית
במגרשי 38/2 ו-39/2 יהוו תנאי להוצאת היתרי בניה
ותנאי למתן היתרי בניה בשאר המגרשים יהיה
הבטחת פתרון נגישות למגרשים.

13. הריסת מבנים:

(א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו
(קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
(ב) לא תורשה חריגה מקו היקף כני"ל או בליטות כלשהן.
(ג) במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים
יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני
עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן
להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר
יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות
ניקוז.

14. קומת מרתף:

(ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה
עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.

- ה) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.
- ו) החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
- ז) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ – יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- י) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

המופיעה כהפקעה מחלקה 8 תתבטל עם אישור התכנית הצ/1-1/202 וביצוע הדרך הצפונית, וחלק מרחבת הסיבוב מיועד להשלמת שטח המגרש למגורים 41/2.

**15. רחבת הסיבוב
בדרך המוצעת:**

16. **כללי:** **תשתיות:** **ביוב:** תהיה חובת חיבור למערכת ביוב מרכזית.
- ניקוז:** תכנית הפתוח (סי 7) תכלול פתרון לניקוז בשטח; יצינו חומרי גמר לריצוף החצר אשר יעודדו חילחול לריצופי חוץ. החצר ברובה לא תהיה מרוצפת, ומינימום מי נגר עילי יצאו מתחום החצר.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז ע"י הועדה המקומית.
- מתן תוקף:** תנאי למתן תוקף: הצטרפות אבן-יהודה להסכם מתקן לטיפול בשפכים עפ"י תכנית חש/114.

חלוקה בהקלה מהתכנית: הועדה המקומית רשאית, בהליך של תשריט איחוד וחלוקה בסטייה מהוראות התכנית, להתיר חלוקה שונה של מגרשים, ובלבד שהמגרשים לא יפחתו בשטחם מהגדלים הבאים: שטח 450 מ"ר למגרש לבית חד-משפחתי שטח 750 מ"ר למגרש לבית דו-משפחתי. ההליך הנ"ל כפוף לפרסום ההקלה על פי הוראות סעיף 149 לחוק.

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/1-1/202 א' בישוב: אפן-יהודה

מספר למגרש יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		בניה			זכויות		תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב- % או במ"ר	רוחב מגרש מיני (מ')	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
				שרות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי	על קרקעי					
2	5.0 מ' וכמסומן בתשריט	2 קומות (בקוט"ו)	עד 30% וכפוף לסעיף 14 בתקנון ופ"י תכנית הצ/1-1/100	30%	400 מ"ר לבית דו-משפחתי	0.0	5%	200 מ"ר ליחיד דוור אחת	30%	5%	35%	20 מ' או בתשריט	750 מ"ר או בתשריט	כתום	מגורים א'
				15%	200 מ"ר לת-קרקעי	30%	30%	30%	18 מ' או בתשריט	450 מ"ר					

הכנסת התכנית לתכנית הצ/1-1/202 א' בישוב: אפן-יהודה
 ל-1-1-100-5
 תאריך: 2002-08-05
 משרד התכנון והבניה
 יחידת תכנון ופיקוח
 חתום: [שם]
 משרד התכנון והבניה
 יחידת תכנון ופיקוח
 חתום: [שם]

ה ע ר ו ת

1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש פינתי עד 0.60 מ', בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.

2. פרט שטחי שרות: 15 מ"ר למבנה לחניה מקורה
 על-קרקעיים 9 מ"ר למחסן ביתי
 במידה ולא 6 מ"ר בליטות מהבנין
 בונים מרתף) -----
 30 מ"ר סה"כ

קווי בנין				מספר יחיד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	ת	
למבנה שרות		למבנה עיקרי						
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית			
3.0 מ' או 0	3.0 מ' בהסכמת השכן הגובל ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז חג המבקש.	5.0 מ'	6.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ' וכמסומן בתשריט	2	2 קומות (בקוטג') משני גג משופע ועד מפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש, בג שטוח עד 7.5 מ'.	100
3.0 מ' או 0	3.0 מ' בהסכמת השכן הגובל ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז חג המבקש.	5.0 מ'	6.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ' וכמסומן בתשריט	1		