

(KSI)

24. 10. 03

4-13789

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

ועדה מנהלית לתכנון ובנייה
 שרונים
 09-11-2003
 נזקבל
 מחלקת תכנון

שם החכירה:

הצ / ק / 1 - 1 / 345 א

איחוד וחלוקה נחזש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע

בסמכות ועדה מקומית

אבן יהודה

חתימות ואישורים

ועדה מנהלית - שרונים
 זמשה תכנית מס' 1/103/03
 והעדה המנהלית הנ"ל אינה לשם זנת התוכנית
 במשיבת מס' 1/103/03
 י"ד ועדה

גאודע-ניהול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מספר ה צ / מ ק / 1-1 / 3 4 5 א'

שינוי לתכנית הצ/מק/1-1/345

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע
בסמכות ועדה מקומית

מחוז:	המרכז
נפה:	השרון
המקום:	מועצה מקומית אבן - יהודה
גרשים וחלקות:	<u>גוש</u> <u>חלק מחלקה</u> <u>מגרשים</u>
	8015 104
	2657, 2656, 2654, 2653
	בהתאם לתכנית הצ/מק/1-1/345
	ותכנית חלוקה מאושרת מיום 26.8.2002
שטח התכנית:	3,178 מ"ר.
הירזמים:	אמיתי יאיר ת.ז. 03341666 רח' ויטקין 3 דמת-השרון טל. 053-981086 יגאל אמיתי ת.ז. 03341674 רח' ההרדופים 3 אבן-יהודה.
בעלי הקרקע:	אמיתי יאיר ת.ז. 03341666 רח' ויטקין 3 דמת-השרון טל. 053-981086 יגאל אמיתי ת.ז. 03341674 רח' ההרדופים 3 אבן-יהודה.
עורך התכנית:	ירי גולדנברג (מס. רישיון 07853) טל. 03-5498301 אזריכלות ותכנון ערים רח' החרושת 7 דמת-השרון 47279
תאריך:	2 9 . 4 . 2 0 0 3

01. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מספר הצ/מק/1-345/1 א'
שינוי לתכנית הצ/מק/1-345/1
איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז'
לחוק בהסכמת בעלי הקרקע.
בסמכות ועדה מקומית.
02. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות בניה
(להלן התקנון).
ב. תשריט בק"מ 1:500, הכולל בינוי עקרוני מנחה
תרשים סביבה בק"מ 1:5,000 ותרשים התמצאות בק"מ
1:10,000 (להלן התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכניות מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.
03. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
04. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
05. מסרות התכנית: 1. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 2653, 2654, 2656
ו-2657 בהסכמת בעלי הקרקע.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. קביעת בינוי מנחה עקרוני בתחום האזור למגורים א'.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. קביעת זכות מעבר ותנאים לרישום בתחום אזור מגורים א'
5. קביעת מבנים להריסה ותנאים להריסתם.
06. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבולות כפי שמופיעות
בתקנון תכנית המתאר המקומית מס. הצ/122, הצ/122 א'
הצ/122ב', הצ/1-100/1 א', הצ/מק/1-345/1, במידה ולא
שונו בתוכנית זו.
07. יחס לתוכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו
תוקף לפני תוכנית זו, תשארנה בתוקפן, מלבד שינויים
המצוינים במטרות תכנית זו.
08. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח זכויות והוראות הבניה בתקנון התכנית,
ובהתאם לייועדי הקרקע המפורטים בתשריט.
09. עיצוב ארכיטקטוני: א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ'
מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה
המידבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה
לא יעלה על 2 מ"ר.
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
ב) קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי
החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתור.
ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע
הגג והזוד יוסתר חלל הגג.
בגג שטוח ישולבו הקולטים והזוד בעיצוב הגג או
יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה
מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
ה) חיבורי מערכת חשמית - כל החיבורים למערכות מים,
ביוב, חשמל, חקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על
פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

- ו) חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- ז) חלילית כביסה - ינתן פתרון למתקן לחליית כביסה מוסתר מן הכביש ומהשכנים.
- ח) מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסחרו מן הרחוב.
- ט) סככות חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית.

10. פיתוח השטח:

בהתאם להוראות תכנית הצ/מק/1-345/1 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה בתוקף.

11. שטחי שירות

11.1 מרתפים על פי תכנית הצ/1-100/1 א'

בקומת מרתף:

- א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, בכל מקרה לא יותר מ-30% משטח המגרש.
- ב) לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו. פרט לחצרות אנגליות כמפורט בלוח הוראות וזכויות הבניה.
- ג) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה למטרות עיקריות.
- ד) הכניסה למרתף של זירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא במדרגות נפרד.
- ה) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.

11.2 שטחי שירות:

שטחי השירות העל קרקעיים:

- א) מחסן ביתי ו/או חדר כביסה בפרוימטר בית המגורים.
- ב) מבנה מקורה לחניה פרטית, בקווי הבנין המצוינים בלוח הוראות וזכויות הבניה.
- ג) סה"כ שטחי השירות העל קרקעיים: 5% בכל מגרש.

12. מערכות תשתית:

12.1 אספקת מים:

אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

12.2 ביוב:

- א. לא יותקנו קווי ביוב בתוך תחום של 20 מ' ממרכז באר קיימת.
- ב. בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר, יסומן חיבור לביוב העירוני.
- ג. מתן ההיתר לבניה יותנה בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב המרכזית.
- ד. יותר מעבר קווי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

12.3 ניקוז:

פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז שרון.

12.4 חשמל:

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' לפחות גבוה ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.

13. זכות מעבר:
1. במגרש 2385 תירשם זיקת הנאה של זכות מעבר הודיית, כמסומן בתשריט, על שם בעלי מגרשים 2387 ו-2388. הרצאות הסלילה והאחזקה בתחום זכות המעבר יחולו על בעלי מגרשים 2387 ו-2388.
3. במגרש 2387 א' תירשם זיקת הנאה של זכות מעבר הודיית, כמסומן בתשריט, על שם כל בעלי מגרש 2387. הרצאות הסלילה והאחזקה בתחום זכות המעבר יחולו על כל בעלי מגרש 2387 בחלקים שונים - הכל בהתאם למסומן בתשריט.
15. הריסות:
- כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, ייהרסו ע"י הבעלים ועל חשבונם כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש בו סומנו להריסה.
16. שלבי ביצוע:
- תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
17. חניית מכוניות:
- מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו עפ"י חקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. שני מקומות חניה לפחות לכל יחידת דיור בתחום המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת (במגרש 2386 גם פרגולה) וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור, במסגרת ההיתר. מיקום החניות בהתאם למסומן בנספח הבינוי, אך הועדה המקומית רשאית לשנות המיקום בהתאם לתכנית הפיתוח.
- 18 כללי:
- א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ב. רישום וחלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

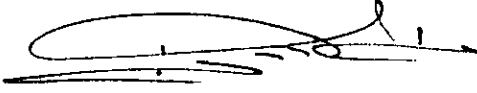
תאריך: 29.4.2003

דף חתימת לתכנית הצ/מק/1-1/345 א'

30.7.2002

חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
ח.ד. 824 אבן-יהודה 40500
טל. 09-8991754 פאקס 09-8911723



חתימת הרוזמים ובעלי הקרקע:

אמיתי יאיר ת.ז. 03341666



אמיתי יגאל ת.ז. 03341674

