

עמ' 10
מס' 101

4014960

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/מק/1-1-348 - אבן יהודה

תאריך _____

חותמת ואישורים:

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' הצ/מק/1-1-348
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשישה מס' 8/101 ביום 10/8/17
יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי " שרונים "

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/מק/1-1/348 שינוי לתכנית הצ/122
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקני"מ 500 : 1,
ו : 5000 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים
הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. נספח בינוי מנחה בלבד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1961 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש : 8018 חלקות : 74 ח"ח : 73
7. המקום: אבן יהודה
8. היוזם: המועצה המקומית
9. בעלי הקרקע: ניר, חב' שיתופית להתיישבות עובדים עבריים בע"מ.
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"
אדר' עודד דואק
11. מטרות התכנית:
(א) איחוד וחלוקה של מגרשים, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
(ב) הגדלת מסי יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות מ : 4 יח' ל : 6 יח"ד. בסמכות ועדה מקומית 62א(א)(8) לחוק.
(ג) שינוי בקוי בנין, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
(ד) קביעת הוראות בניה, ושינוי הוראות בינוי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)5 לחוק.
(ה) מתן הקלה 6% באחוזי הבניה, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.
(ו) הגדלת תכסית מ- 30% ל- 36% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(9) לחוק.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/122, הצ/122/6
הצ/122/6א'+ב' 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 תקן החניה 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. 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 21.2 להלן:
- 20.2 רשימת תכליות:
- (א) איזור מגורים אי שמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
(א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
(ב) מסי יחידות דיור - 6 יח' בבתים חד או דו משפחתיים.

- (ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
(ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
(ה) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
(ו) מרווחי הבניה באזור מגורים בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בבנין.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.8 מ'.

20.4 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.
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח גג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
(ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו 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 טלוויזיה - 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 תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
(ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.

- ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
ח) מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

20.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 250 : 1 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

20.7 פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח - תותר חניה מגוננת ומשולבת בנטיעות. א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו: 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם יועץ תנועה. ב) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

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.

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.

21. כללי: א) 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.

ב) רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה)
ג) היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

בישוי: אפר-יתדות

לוח זכויות וחובאות בגיה לתכנית תצ/מק/1-348/1

הערות	בנין		קווי בנין		מספר יחיד	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	סה"כ זכויות		בניה		זכויות		תכנית ברטו כולל שטח שירות, ב- 9% או במיזר	רחוב מגרש (מ"ר/מ')	שטח מגרש מנימלי	סימון בתשריט	יעד האזור	
	למבנה שדות	למבנה עסקי	למבנה שדות	למבנה עסקי				שדות	עסקי	שדות	על עסקי	תת קרקעי	עסקי						שדות
גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש פנימי בהתענות עם ייעוץ תנועה, בגדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהתכנות השכנים הנובלים בלבד.	0.0	0.0	2.0 מ'	5.0 מ'	2138 למגרש יחיד 2137 למגרש יחיד 5 יחיד במבנה אחד	8.5 מ'	2	48%	50% + מדרג ע"פ תצ-1/100/1 עד 30%	שדות	ע"פ תצ-1/100/1 עד 30%	---	5%	4% + 40% (תקלה)	36%	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	בתים	מגורים אי