

4015647

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
**שרונים**  
 27-09-2005  
**נתקבל**  
 מחלקת תכנון

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 11.10.2005  
**נתקבל**  
 תיק מס':

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי "שרונים"  
 מועצה מקומית אבן יהודה

שינוי תכנית מפורטת מס' הצ/מק/ 122 / 30 / א' , שינוי לתכנית מס' הצ/ 122 / 30 .  
 ואיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים , לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
 תכנית בסמכות ועדה מקומית

הוראות התכנית

פברואר 2004

T 348-109  
(Z 2.7.04)

ועדה מרחבית - שרונים  
 אישור תכנית מס' הצ/מק/ 130  
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 805 ביום 29/8/05  
 מי יו"ר

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי "שרונים"  
 שינוי תכנית מפורטת מס' הצ/מק/ 122 / 30 / א' - מועצה מקומית אבן יהודה

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא :

שינוי תכנית מפורטת מס' הצ/מק/ 122 / 30 / א' , שינוי לתכנית מס' הצ/ 122 / 30 .  
 ואיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים , לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
 תכנית בסמכות ועדה מקומית.

2. מקום התכנית :

מחוז : המרכז

נפה : השרון

מועצה מקומית : אבן יהודה

גוש : 8024

חלקות חדשות : 178, 274, 276, 278 וחלק מחלקה 281

חלקות ישנות : (178, 49, 50, 48 בהתאם לתכנית מאושרת)

3. מסמכי התכנית :

3.1 התכנית כוללת 9 דפי הוראות.

3.2 תשריט בקני"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).

3.3 נספח בינוי.

תכנית בינוי המהווה נספח לתכנית זו וערוכה בקני"מ 1:1000 ומהווה מסמך המתווה את  
 עקרונות הבינוי בתכנית זו.  
 מקום וצורת הבינויים בנספח הבינוי מבטאים מגמת תכנון בלבד ומתכונתם הסופית תיקבע  
 בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 כהוראת סעיף 12 להלן.  
 בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים לא מהותיים בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור,  
 מבלי שיחשבו כסותרים את נספח הבינוי שבסעיף זה.

3.4 טבלת איזון, איחוד וחלוקה חדשה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

4. שטח התכנית : 92.435 דונם

5. בעלי הקרקע : בעלים פרטיים

מר אלון דיסקין, גבי קוליה בודסקי  
 גבי טליה פגוביץ, יורשי המנוח שמעון דיסקין  
 ע"י עו"ד ש. בן סירא, רח' אתרוג 12, סביון.

6. יוזם התכנית : רבע השקעות ויזום בע"מ.

ע"י עו"ד ש. בן סירא, רח' אתרוג 12, סביון.

7. מחבר התכנית : א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' מיטב 6, תל אביב, טל': 03-5619253.

## 8. מטרת התכנית :

- 8.1 איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמות בעלים כמפורט בתשריט ובטבלת האיזון וכמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) (1).
- 8.2 הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור כמפורט להלן : דרכים, גנים, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 3 לחוק.
- 8.3 קביעת הוראות בניה באזור מגורים א' מיוחד בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
- 8.4 הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 209 יח"ד ל- 218 יח"ד בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- 8.5 שינוי מיקומן של רצועות השצ"פ – שבילי גישה (בהתאם לסעיף 14.10 בתכנית מאושרת).

## 9. יחס לתכניות אחרות ותנאים כלליים :

- 9.1 יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכנית מאושרת הצ / 122 / 30 לרבות התנאים למתן היתרי בניה ישארו ללא שינוי בתוספת :
- איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים כהוראת סעיף 13 של התכנית המאושרת, הצ / 122 / 30.
  - פירוט הוראות בניה באזור מגורים א' מיוחד.

## 9.2 תנאים כלליים :

- 9.2.1 כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מזידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'. תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא תשלום החלק היחסי החל על המבקש.
- 9.2.2 תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על חקרקה אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- 9.2.3 רישום חלוקה- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- 9.2.4 היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. השיפוי יהיה לפי חלקו היחסי (2/3) של היזם במקרקעין.

## 10. מגרשי בניה למגורים באזור מגורים א' מיוחד :

- 10.1 אזור מגורים א' מיוחד חולק למגרשים כמסומן בתשריט.
- 10.2 גודל המגרשים למגורים יהיה ע"פ טבלת האיזון וכמסומן בתשריט.
- 10.3 מגרשים 101 עד 125 הם מגרשים דו משפחתיים - 2 יח"ד למגרש.
- 10.4 מגרשים 1 עד 42 הם מגרשים המיועדים לבניה "סמי חויה" - 4 יח"ד למגרש.

## 11. שלבי ביצוע :

- 11.1 היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר אישור תכנית בנינו ופיתוח בקניימ 500: 1 ע"י הועדה המקומית המתיחסת לאתר (תחום תכנית זו) בשלמותו.
- 11.2 אישור תכנית בנינו ופיתוח ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
- 11.3 איכלוס מבני מגורים באתר מותמז בביצוע הדרכים ובחיבור מערכות התשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, אל המערכת הכלל ישובית להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- 11.4 איכלוס המבנים במגרשים 18, 31-41 מותנה בנוסף על האמור בסעיף 11.3 לעיל גם בחקמת הסוללה האקוסטית לאורך דרך מסי 4 בהתאם לסעיף 19 לתכנית מאושרת הצ/ 122 / 30 להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית. הקמת הסוללה האקוסטית תחול על כל בעלי המגרשים בתכנית זו.
- 11.5 היתרי הבניה בתחום התכנית מותנים בקיומם של מבנים לצרכי ציבור לשירות שכונת המגורים שתוקם עפ"י תכנית זו להנחת דעת מהנדס המועצה המקומית.

## 12. פירוט הוראות בניה :

## 12.1 רשימת תכליות :

- 12.1.1 איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים זו משפחתיים צמודי קרקע, ולהקמת מבני מגורים ובניה "סמי רוויה" צמודת קרקע.
- 12.1.2 שטח ציבורי פתוח – ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל ולרכיבי אופניים, מתקנים הנדסיים ושנאים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית, ולהקמה של סוללה אקוסטית.
- 12.1.3 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.
- 12.1.4 דרך משולבת – דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.
- 12.1.5 שטח לבניני ציבור – ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

## 12.2 תנאים להגשת בקשה להיתר :

- 12.2.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- 12.2.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.
- 12.2.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 12.2.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו- 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 12.2.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט פחי אשפה, שערי כניסה וכדומה.

## 12.3 תכנית פיתוח :

- תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם בהתאם לסעיף 14.7 בתכנית מאושרת הצ/ 122 / 30 ולפי שיקול דעת מהנדס הועדה. בתכנית יצויינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבנינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

## 12.4 פיתוח השטח :

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 12.4.1 חניה מגוננת – לא יכללו בשצ"פ חניות למעט לצורך השימוש הישיר בשטח הירוק.
- 12.4.2 גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן לאחר התייעצות מהנדס התנועה ועפ"י אישור מהנדס הועדה, ו- 1.4 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם מהנדס התנועה.
- 12.4.3 לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 12.4.4 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.

12.4.5 ביוב : בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים 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.

12.4.6 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 האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז – השרון.

12.4.7 חשמל – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו- 9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

12.4.8 כל הנושאים הקשורים לתחום איכות הסביבה יטופלו בהתאם לסעיף 20 לתכנית מאושרת הצ/ 122 / 30.

12.5 ממ"ד :

הממ"ד יבנה עפ"י הוראות הג"א. שטח הממ"ד עד 7.5 מ"ר ייחשב כשטחי שירות.

12.6 תנאים לבניית מגורים :

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ובהתאם לטבלת האיזון :

- 12.6.1 שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט, וע"פ טבלת האיזון.
- 12.6.2 מסי יחידות דיור שטחים עיקריים ושטחי שירות – בהתאם ללוח האזורים וע"פ טבלת האיזון.
- 12.6.3 גובה הבנין ימדד מה- 0.0 +/- עד שיא גג הרעפים ולא יעלה על 9.0 מ' בבניה דו משפחתית ו- 14 מ' בבניה "סמי רוויה".
- 12.6.4 תותר בניית גגות משופעים ו/או משולבים.
- 12.6.5 גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
- 12.6.6 לא תותר בניה על עמודים.
- 12.6.7 שפועי הגגות המשופעים יהיו עד 40%.
- 12.6.8 עליית גג : תותר עליית גג בשטח מירבי של 23 מ"ר (שטח עיקרי).
- 12.6.9 מתקנים על הגג – עד 10% משטח הגג.

כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

גובה מירבי למתקנים על הגג – 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.

קולטי שמש : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.

12.6.10 מרתפים ו"חצרות אנגליות" – הוראות תכנית הצ/1 / 1 / 100 א' יחולו על תכנית זו.

12.6.11 תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.

12.6.12 מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.

12.6.13 חניות :

12.6.13.1 מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

12.6.13.2 "תקן חניה" – יהיה עפ"י תקנון תכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983, וכפי שישונו ו/או שיתוקנו מעת לעת.

12.6.13.3 החניה למעט חניה לאורחים תהיה בתחום המגרשים.

12.6.13.4 לכל יח"ד תאושר חניה אחת מקורה לכל היותר.

12.6.13.5 החניה תבוצע בתחומי המגרש. בניית החניה מותרת בקו בנין צדדי 0 ובקו בנין לחזית 2.0 מ' או 0 ובתנאי שהשערים לא יפתחו לכיון הרחוב, הכל כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 כהוראת סעיף 11.

12.6.14 בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף 12.6.3 לעיל.

12.6.15 שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח האזורים הכלול בתקנון.

12.6.16 מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם לנספח הבינוי.

12.6.16.1 קוי בנין למחסנים יהיו כדלקמן :

קו בנין קדמי – כקו הבנין למגורים כמסומן בנספח הבינוי.

קו בנין צדדי – קו "0".

קו בנין אחורי – 5 מ'.

במגרש מס' 18 ומגרשים 31-41 לא תותר הקמתו של מבנה כל שהוא מזרחית לקו הבנין המרוחק 75 מ' משולי דרך ארצית מס' 4 והמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

12.6.17 לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.2 מ' וסככות חניה כהוראת סעיף 12.6.13.

12.6.18 מס' קומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ- 3 קומות בבנין.

12.6.19 אנטנות טלוויזיה או לוויין- בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

12.6.20 חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

12.6.21 חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.

12.7 תנאי להיתר בניה במגרש מס' 5 הוא הריסת המבנה המיועד להריסה ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

## 13. לוח אזוריים

מס' מכתב	מס' קומות	קנין בנין לשטחי שדרות	קנין בנין (שטחים עיקריים)			תכנית מירבית משטח המגרש	שטח בניה מירב לית'ר/ד' אחרת במ"ר			שטח בניה מירב לית'ר/ד' אחרת במ"ר	שטחים עיקריים מירביים	שטח שדרות מירביים	מחיר למגורש	מספר מגורשים	שטח מגרש מיינמל מ"ר	מגורשים מ"ר	סיומן וצבע בתשרית	יעד	מס' ז
			אחר	חדר	קומה		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע										
14 מ'	3 קומות + מרתף + קומת גג	(2) (3)	כמסומן בסטף הבנייני	כמסומן בסטף הבנייני	כמסומן בסטף הבנייני	40	מעל לקרקע 38 מ"ר (כולל חניה מקורה)	מרתף ע"פ תכנית תא' 100 / 1-1	מעל לקרקע 125 (1)	-	4	42	550	42-1	כתום	אזור מגורים א', מיוחד – בניה סמל רחוקה		1	
9 מ'	2 קומות + מרתף + קומת גג	(2) (3)	כמסומן בסטף הבנייני	כמסומן בסטף הבנייני	כמסומן בסטף הבנייני	35	מעל לקרקע 38 מ"ר (כולל חניה מקורה)	מרתף ע"פ תכנית תא' 100 / 1-1	מעל לקרקע 160 (1)	-	2	25	450	125-101	כתום	אזור מגורים א', מיוחד – קוטגיים דו משפחתיים		2	

תערוך:

- (1) כולל עליונות גג בשטח מירב של 23 מ"ר.  
 (2) ראה סעיף 12.6.13.5 - חניית.  
 (3) ראה סעיף 12.6.16.1 – קנין בנין למחסנים.



## 13.1 לוח השוואתי בין התכנית המאושרת לתכנית המוצעת :

בתכנית המוצעת (מצב מוצע בתכנית זו)	בתכנית המאושרת (מצב קיים)	
218	209 (ע"פ 4.5 יח"ד לדונם נטו)	סה"כ יח"ד בתכנית
קוטגיים - 50 סמי רוויה - 168 סה"כ - 218	קוטגיים - 84 סמי רוויה - 125 סה"כ - 209	תמהיל יחידות הדיור
קוטגיים - 160 מ"ר סמי רוויה - 125 מ"ר	קוטגיים - 160 מ"ר סמי רוויה - 125 מ"ר	שטח עיקרי ליחידת דיור
קוטגיים - 8,000 מ"ר סמי רוויה - 21,000 מ"ר סה"כ - 29,000 מ"ר	קוטגיים - 13,440 מ"ר סמי רוויה - 15,625 מ"ר סה"כ - 29,065 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי לפי סוג
38 מ"ר ליחידת דיור	בהתאם להוראות החוק - ראה סעיף 15.5 בתכנית המאושרת	שטחי שירות

14. הפקעות לצרכי ציבור - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

15. היטל השבחה - יגבה ע"פ החוק.

16. זמן ביצוע התכנית - התכנית תבוצע תוך 15 שנה.

17. חתימות :

המתכנן :

**ארי פוגל דא שרם**  
אדריכלים ונושכי טיפוס בנייה  
רח' תלמי 6 ח"א תל: 6619255

הועדה המקומית :

אדו"ר ז'ן ז'הראנו  
מהנדס מועצה  
מ.מ.אבן יהודה

27-2

היוזם :

ש.בן-סירא, עו"ד (6419)  
האתרוג 12, סביון 56540  
טלפון: 03-6351351