

ועדה מרחבית לתכנון ובנייה
שרונים
 19-10-2004
נתקבל
 מחלקת תכנון

מחוז המרכז

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 27.12.2006
נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר בסמכות מקומית הצ/מק/1-359/1

שינוי לתכנית מתאר הצ/122 ו-הצ/1-100/1א

מגורים באבן יהודה

הועדה המקומית שרונים
 התכנית עברה בדיקה תכנונית

 תאריך
 מהנדס הועדה

אוקטובר 2002

גבולי קורן אדריכלים

נחלת יצחק 28 תל אביב

טל. 03-6090949 פקס. 03-6953703

ועדה מרחבית - שרונים
 אישור תכנית מסי הצ/מק/ (כאן) 559/1
 הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2106 ביום 19/10/06

 21/12/06

1. **שם התכנית**
 תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' הצ/מק/1-1/359 המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' הצ/122 ו-הצ/1-1/100א'.

2. **תחולת התכנית**
 התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

3. **מסמכי התכנית**
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250. (להלן "תשריט התכנית").

כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

4. **מקום התכנית**
 מחוז : המרכז
 נפה : שרון
 מקום : אבן יהודה
 מרחב תכנון מקומי : שרונים
 גושים וחלקות :
 גוש : 8018
 חלקה בשלמות : 59

5. **עורך התכנית**
 גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים נחלת יצחק 28, ת"א
 טל': 03-6090949, פקס : 03-6953703, 053-874532

6. **יוזם התכנית**
 עפר נטע ת.ז. 0353921
 עפר בצלאל ת.ז. 353888
 רח' הנשר 2 נווה רום רמת השרון
 טל. 03-5465082 פלאפון 055-200400

.7

בעל הקרקע

עפר נטע ת.ז. 0353921
 עפר בצלאל ת.ז. 353888
 רח' הנשר 2 נווה רוס רמת השרון
 טל. 03-5405437 פלאפון 055-200400

אבן שרה ת.ז. 0482129
 אבן גיורא ת.ז. 155497
 רח' החוחית 11 רמת השרון
 טל. 03-5405657

.8

שטח התכנית

1.022 דונם

.9

מטרת התכנית

- א. שינוי קו בנין צדדי צפוני מ - 3 מ' ל- 80 ס"מ, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. תכנית חלוקה כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ג. תוספת 6% בשטחי הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ד. שינוי תכנית קרקע מ- 30% ל - 41% בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

.10

יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר המקומית מס' הצ/122. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית המתאר המקומית מס' הצ/122 - תקבענה הוראות תכנית זו.

.11

הוראות בניה והגבלותיה

- א. לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בתוכנית תקפה הצ/122.
- ב. הוראות הבניה בהתאם ללוח זכויות והוראות הבניה המפורט בתקנון התכנית ועל פי התנאים להלן:
 תכנית - 41%
 קו בנין - לפי לוח זכויות בניה
 אחוזי בניה - 46% עיקרי + 5% שרות מעל הקרקע.
 מרתף עפ"י תכנית הצ/1-100/1
 גודל מגרש מינימלי 450 מ"ר.

12. קווי בניין
 כמצויין בתכנית המתאר המקומית הצ/ 122 למעט קו בנין צדדי כאמור במטרת התכנית.
13. הריסה
 לא ינתן טופס 4 אלא בכפוף להסדרת ההריסה כפי שנידרש בתכנית.
14. חניה
 מקומות חניה לכל מגרש יחושבו עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום חניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור במסגרת ההיתר ולפחות שני מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
15. חיטל השבחה
 יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
16. כללי
- א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה 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).
17. זמן ביצוע
 תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית כחוק.

מצב קיים - לפני ה/ע/122 ולפני ה/ע/15-100/1 (מרתמים)

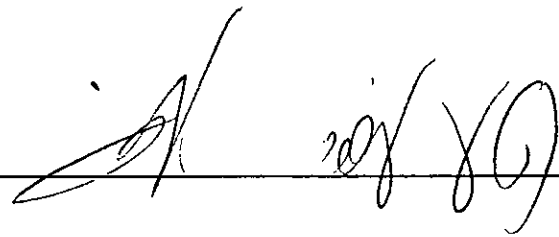
הערות	בניי משק	בניי עזר ושתי שרות	קווי בנין			אחוזי בנייה ברוטו-כולל מרפסות	מס' קומות מכסיוסלי	מס' יחידה מכסיוסלי	רוחב מניימלי	מגיש מיינמלי	אזור מגורים	סימון בתשריט	אזור מגורים	סעיף
			אחורי	צדדי	קדמי									
<p>הערות</p> <p>1. מספר יחידות דוור למגורש במגורש יחיד יחשב לפי שטח מגורש נטו.</p> <p>2. שטח בנין ברוטו למשקאות בתקניות תוספת שלישית.</p> <p>3. לא תותר חלוקת מגורש ששטחו 2 דונם או יותר ללא אישור תכנית מפורטת מתאימה.</p> <p>4. במגורשים סמוכים בהם בתי המגורים בקו בנין צדדי "ס" - ותגובל המשותף אינו תואם את קוירנדטות הבנין יותרו לגבי גבול זה קוי בנין בתחום לשיוקול דעת הוועדה המקומית - ובתנאי שישמרו תקנות חתכנון ותכנית - בקשה להיתר לפי סעיף 211 (חצ' פתוח).</p>	<p>במגורש ששטחו עולה על 900 מ"ר, תותר חלוקת בניי משק מוגבול לפי שיוקול דעת הוועדה המקומית בתנאים הבאים:</p> <p>1. קו בנין קידמי: 15 מטר</p> <p>2. קו בנין צדדי: 3 מטר ואחורי: 3 מטר</p> <p>3. מרווח לבית: 8 מטר</p> <p>4. מרווח לבנין עזר: 2 מטר</p> <p>5. במגורש בו קיים מבנה משק תחת לבנות יחידת מגורים שנית, בתנאי בנייה קבועים בתכנית.</p> <p>הצרה: גודל בית מגורים יחושב באחוזים, כאילו היה במגורש מגורים של 750 מ"ר בלבד.</p>	<p>1. בניי התבונה מעל קומת עמודים לא תותר חלוקת בניי עזר מחוץ לתחום הבנין.</p> <p>2. בבניי הוועדה בצמוד לקרקע, תותר חלוקת בניי עזר במבנה אחר ובמפרד מהבנין העיקרי ובתנאים הבאים:</p> <p>קו בנין קידמי: כמסומן בתשריט "ס" כמוסד לרכב פרטי לפי שיוקול דעת הוועדה המקומית קו בנין צדדי ואחורי "ס" בהסכמת השכנים ולמעט בנין טרומי הנוגה ע"י 2 יומר ומאותו מבנה אחז' או 2 מטר מרווח בין בית מגורים לבנין עזר: 4 מטר</p> <p>שתי שרות: 5% משטח המגורש.</p>	<p>6 מטר הבלטת מרפסת מקורה עד 10% בנין אחורי</p>	<p>3 מטר</p>	<p>כמסומן בתשריט הבלטת מרפסת מקורה - עד 20% בנין קדמי</p>	<p>30% אחת ולא יותר מ-40% בניי קומות</p>	<p>1 על עמודים או קוטני</p>	<p>1</p>	<p>18 מטר</p>	<p>450 מ"ר</p>	<p>מגורים</p>	<p>כתום</p>	<p>מגורים א'</p>	<p>1</p>
							<p>2 על הקרקע או 1 על עמודים</p>	<p>2</p>	<p>20 מטר</p>	<p>750 מ"ר</p>				

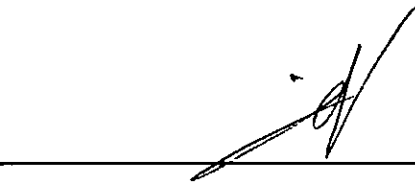
בישוב: אבן יהודה

לוח זכויות והוראות בנייה לתכנית תצ/מק/1-359/1

זכויות בנייה		על קרקעי		תכנית בלוטו כולל		שטח מגרש		שטח מגרש		סימון בתשריט		יעוד	
תת קרקעי		על קרקעי		שטחי שלות,		מייני' (מ'י)		מיינמלי' (מ'י'ר)		שטח מגרש		האיזור	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	ב-% או במ"ר	לחזית)	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	שטח	שטח	שירות	עיקרי
מרתף עפ"י תוכנית תצ/1-100/1	-	5%	46%	41%	18 מ' (3 מ' בכניסת רכב למגרש אחרון)	1 על עמודים או קוטג' (2 על הקרקע)	לפי קונטור קומת קרקע	לפי קונטור קומת קרקע	לפי קונטור קומת קרקע	450 מ"ר	כתום	5% + מרתף עפ"י תוכנית תצ/1-100/1	46%

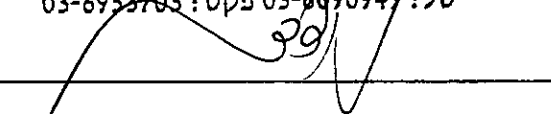
קווי בנין				מספר יח"ד למגרש		גובה בנין (מ')		גובה בנין		שטח קומות		סה"כ זכויות	
למבנה שרות		למבנה עיקרי		מספר יח"ד למגרש		גובה בנין (מ')		גובה בנין		שטח קומות		סה"כ זכויות	
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית	מספר יח"ד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין	מספר קומות	שטח קומות	שירות	עיקרי	
2 א 0 מ'	2 א 0 מ'	כמסומן בתשריט. 0 למוסד	6 מ'	3 מ', 2144 למגרש צד קו בנין צד עפונני 80 ס"מ	לפי תשריט	1	-	1 על עמודים או קוטג' (2 על הקרקע)	1 על עמודים או קוטג' (2 על הקרקע)	לפי קונטור קומת קרקע	5% + מרתף עפ"י תוכנית תצ/1-100/1	46%	

בעל הקרקע: 

יוזם התכנית: 

28/5/04

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-690949 פקס: 03-6953703

עורך התכנית: 



אדר' ז'ן זהראנו
מהנדס מועצה
מ.מ. אבן יהודה

מועצה: 

ועדה: _____