

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		22. 11. 2012
		נתקבל
445/1-1/הצ/מק/1-1		תיק מס' _____
תוכנית מס'		

שם תוכנית: חלוקת חלקה 4 ותוספת 2 יח"ד

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
15-08-2012
נתקבל
מחלקת תכנון
מתן תוקף

מחוז: מרחב תכנון מקומי:
המרכז שרונים
מפורטת: סוג תוכנית:

אישורים

הפקדה

הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' הצ/מק/1-1/445
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך 20/6/12
יו"ר הועדה

ועדה מקומית שרונים
התוכנית עברה בדיקה תכנונית
תאריך _____
מהנדסת הועדה

דברי הסבר לתוכנית

חלוקת חלקה 4 בגוש 8018 בהסכמת בעלי הקרקע ותוספת 2 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<ul style="list-style-type: none"> • חלוקת חלקה 4 ותוספת 2 יח"ד 	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הצ/מק/1-1/445 	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 1,668 מ"ר 		<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 1 	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • 31/05/2012 	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<p>סוג התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן <u>1+4+8+9</u> לחוק. 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
		קואורדינטה X	189,400
		קואורדינטה Y	686,375
1.5.2	תיאור מקום	מרכז אבן יהודה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אבן יהודה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אבן יהודה
		שכונה	
		רחוב	העצמאות
		מספר בית	93

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8018	• מוסדר	• חלק מהגוש	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לי"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לי"ר

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
- הצ/122	• שינוי	מינימום מגרש ליחיד 400 מ"ר במקום 450 מ"ר.	2389	24/11/1977
- הצ/122/6	• שינוי		2483	30/11/1978
- הצ/122/א6	• שינוי		2726	09/07/1981
- הצ/122/ב6	• שינוי		2726	09/07/1981
- הצ/1-1/100א	• כפיפות		4799	29/08/1999
- הצ/1-1/200	• כפיפות		3643	30/03/2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אד"ר ירי גולדנברג	31/05/2012		16			• מחייב	חולאות התוכנית
	ועדה מקומית	אד"ר ירי גולדנברג	31/05/2012	1			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אד"ר ירי גולדנברג	31/05/2012	1			1:250	• מנחה	נספח בניין מנחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

31/05/2012

עמוד 6 מתוך 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מוגיש התכנית

גוש/ חלקת(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				09-8999159	העצמאות 85, אבן יהודה 40500			5710222	5710222	צפר (ספר) רחמים	
				09-8355550	שיטוריית 13, קריית נרדאן, נתניה			051429686	051429686	משולם (מקודם) צפר מלכה	
				052-3569225	העצמאות 93, אבן יהודה 40500			037589744	037589744	אילן צפר	

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09-8999159	העצמאות 85, אבן יהודה 40500				5710222	צפר (ספר) רחמים	
			09-8355550	שיטוריית 13, קריית נרדאן, נתניה				051429686	משולם (מקודם) צפר מלכה	
			052-3569225	העצמאות 93, אבן יהודה 40500				037589744	אילן צפר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			052-3569225	העצמאות 93, אבן יהודה 40500			3069809	צפר שושנה		• בעלים
			052-3569225	העצמאות 93, אבן יהודה 40500			334781	צפר אברהם		• בעלים
			09-8999159	העצמאות 85, אבן יהודה 40500			5710222	צפר (ספר) רחמים		• בעלים
			09-8355550	שיטוריית 13, קריית נרדאן, נתניה			051429686	משולם (מקודם) צפר מלכה		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ricu@bezeqim1.net	09-8911723		09-8991754	ת.ד. 824, אבן יהודה			07853	042594911	ירי גולדנברג	אדריכל	

31/05/2012

עמוד 7 מתוך 16

1.9 הגדרות בתוכנית ל"ר

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת חלקה 4 ל- 4 מגרשי מגורים, תוספת שתי יחיד ומתן הקלה של 6% בשטחי הבניה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- חלוקת החלקה ל- 4 מגרשי מגורים, כ"א עבור יחיד אחת, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע, לפי סעיף 62 א' (א) לחוק.
- תוספת שתי יחיד בתחום התכנית, שה"כ 4 יחיד, ללא הגדלת שטחי הבניה העיקריים בהתאם לסעיף 62 א' (א) לחוק.
- שינוי בקווי הבנין:
 - במגרש 2150 קו בנין למזרח. 3 מ' במקום 5 מ' וקו בנין לדרום יהיה 5 מ' במקום 3 מ'.
 - במגרש 2151 קו בנין למזרח יהיה. 3 מ' במקום 5 מ' וקו בנין לצפון יהיה 5 מ' במקום 3 מ'. הכל לפי סעיף 62 א' (א) לחוק.
 - במגרש 2149 קו בנין לדרום יהיה. 2 מ' במקום 3 מ'.
 - במגרש 2152 קו בנין למבנה הקיים יהיה בצפון 1.55 מ' במקום 3 מ'.
- תוספת של 6% משטח החלקה, בזכויות הבניה למטרה עיקרית, בתכניות שהופקדו לפני 1989, לפי סעיף 62 א' (א) לחוק.
- בינוי מנחה בתחום התכנית.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה וזכות מעבר.
- הגדלת התכסית מ- 30% ל- 32% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.668
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הקלה של 6%.	752.56		98.16	654.40	מ"ר	מגורים
	4		+2	2	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2148	
מגורים א'	2149 ÷ 2152	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	4.1.1 שימושים
א. למגורים בבתיים בודדים צמודי קרקע	הוראות
4.1.2.1 גודל המבנה, גובהו ומרווחים בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה בתכנית זו (סעיף 5).	
4.1.2.2 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.	
4.1.2.3 מספר יחידות דיור - 1 יח"ד בכל מגרש.	
4.1.2.4 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנייה יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).	
4.1.2.5 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית - +0.00.	
+0.00 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.	
4.1.2.6 בנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 4.1.2.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.	
המרתף ייבנה בהתאם להוראות תכנית הצ/1-100/א'.	
4.1.3 הוראות - עיצוב אדריכלי	
4.1.3.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ'.	
בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 ל- יח"ד. חומר הגג - רעפים.	
בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.	
4.1.3.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.	
4.1.3.3 דודי שמש - 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.	
4.1.3.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.	
4.1.3.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.	
4.1.3.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.	
4.1.3.7 תלית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתלית כביסה מוסתר מהכביש.	
4.1.3.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.	
4.1.3.9 פילר חשמל וטלפונים, מיכלי גז ודלק, מוני מים ופחי אשפה ישולבו בעיצוב הבית והגדרות עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.	

טבלת הקצאה מצב מאושר

מספר גוש	מספר חלקה רשומה	בעלי הזכות על המגרש	שטח בתכנית ב- מ"ר
8018	4	צפר שושנה צפר אברהם צפר (ספר) רחמים משולם (מקודם צפר) מלכה	3069809 ת.ז. 334781 ת.ז. 5710222 ת.ז. 051429686 ת.ז.
			1,668

טבלת הקצאה בהסכמה בתכנית הצ/מק/1-445

מספר מגרש חדש	בעלי הזכות על המגרש	שטח ב- מ"ר	החלקים בבעלות	חתימות
2148	מועצה מקומית אבן יהודה	32	בשלמות	
2149	צפר (ספר) רחמים ת.ז. 5710222	409	1/2	צפר האהב 22204150
	משולם (מקודם צפר) מלכה ת.ז. 051429686		1/2	מאן מלוא
2150	צפר (ספר) רחמים ת.ז. 5710222	409	1/2	צפר האהב 22204150
	משולם (מקודם צפר) מלכה ת.ז. 051429686		1/2	מאן מלוא
2151	צפר שושנה ת.ז. 3069809	409	1/2	אנוטה צפר 30698096
	צפר אברהם ת.ז. 334781		1/2	צפר אברהם ת.ז. 334781
2152	צפר שושנה ת.ז. 3069809	409	1/2	אנוטה צפר 30698096
	צפר אברהם ת.ז. 334781		1/2	צפר אברהם ת.ז. 334781
סה"כ		1,668 מ"ר		

חתימות

צפר (ספר) רחמים ת.ז. 5710222

משולם (מקודם צפר) מלכה ת.ז. 051429686

צפר שושנה ת.ז. 3069809

צפר אברהם ת.ז. 334781

מועצה מקומית אבן יהודה

31/05/2012

עמוד 10 מתוך 16



אדרי' א"ן זהר אנו
מהנוס מועצה
מ.מ. אבן יהודה

14.8.12

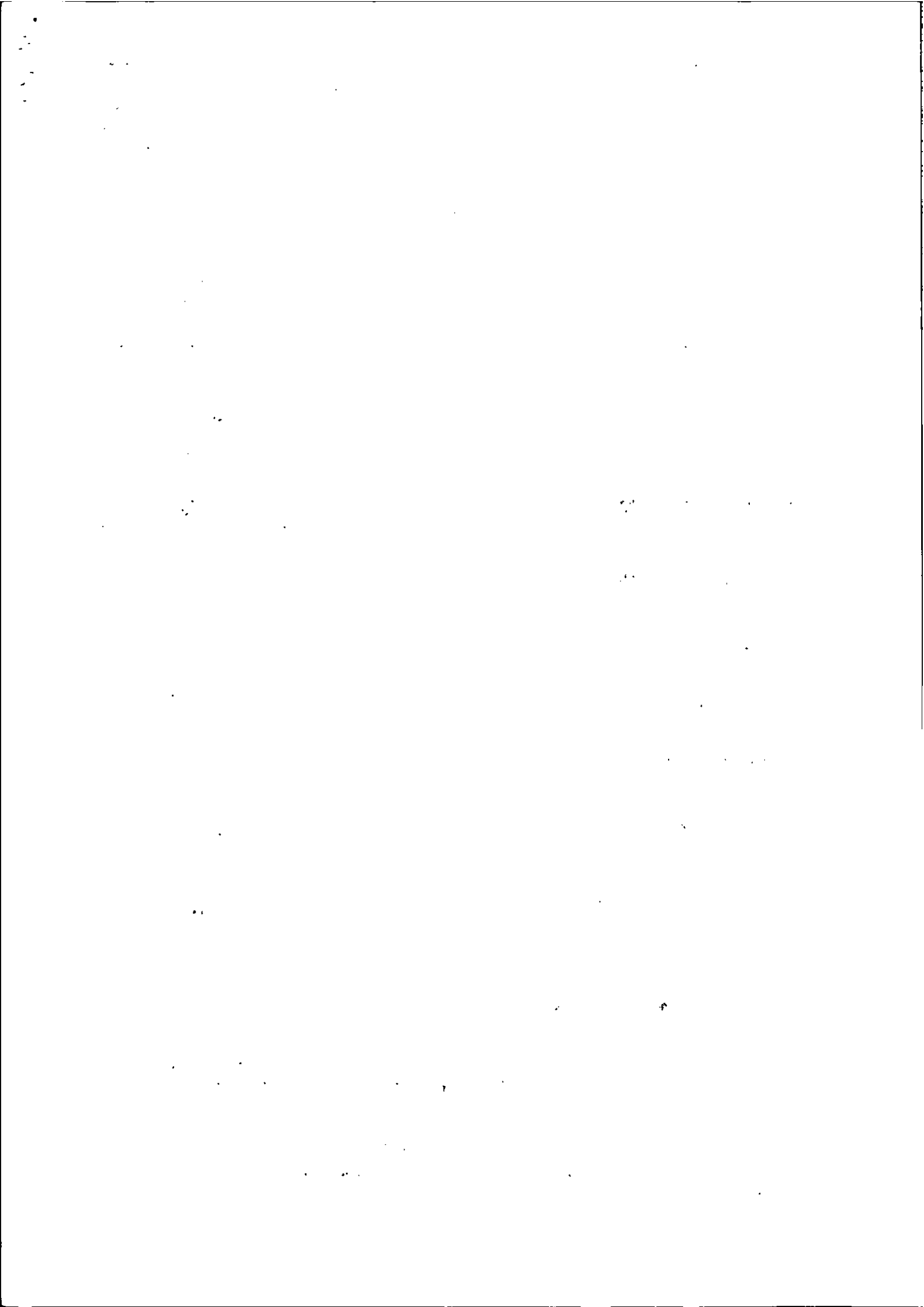
צפר האהב 22204150
מאן מלוא
צפר אברהם ת.ז. 334781
צפר שושנה ת.ז. 30698096

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה (%)	שטחי בנייה מי"ר/אחוזים		גודל מגרש מוע"ל	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-י	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בנייה	מרתח לכניסה הקובעת			
6	3	2	5		8.5 מ' משיאי הגג ועד למפלס הכניסה הרגאשית.	32%	2.44	1	76%	310.84 מי"ר	ברחבתם להוראות תכנית הצ/1-1/100'א' עד 25% משטח המגרש.	400	2149 2150 2151	מגורים
3	3	5	3	1										
3	5	3	3											
6	1.55	3	5											

הערה :

קווי בנין לסככת חניה : במגרשים 2149 ו- 2152 קווי בנין קידומי 2 מ' : במגרשים 2150 ו- 2151 קווי בנין קידומי יו"ט בתנאי קיר אטום בגבול ושיפוע לניקוז לכיוון מגרש המבקש בלבד.



6. הוראות נוספות**6.1 בינוי**

הבינוי מנתה בלבד. שינויים בו יאושרו ע"י הועדה המקומית ובתנאי שלא יחרוג מתחומי קווי הבינוי המאושרים בתכנית זו.

6.2 תנאים להגשת בקשה להיתר

6.2.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת על המגרש.

6.2.2 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 התשתית העירונית.

6.2.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

6.2.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרע טבעית.

6.2.5 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'.

6.4 פיתוח השטח

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

1. גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר בנוי בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן ו-0.6 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 עד 0.6 מ' מהמדרכה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

6.5 מערכות תשתית

1. אספקת מים- תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

2. ביוב- בכל התוכנית יסומן חיבור לביוב העירוני. באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבינוי לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.

3. ניקוז- פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית. פתרון הניקוז יוצג בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח הגישה לאחזקתם.

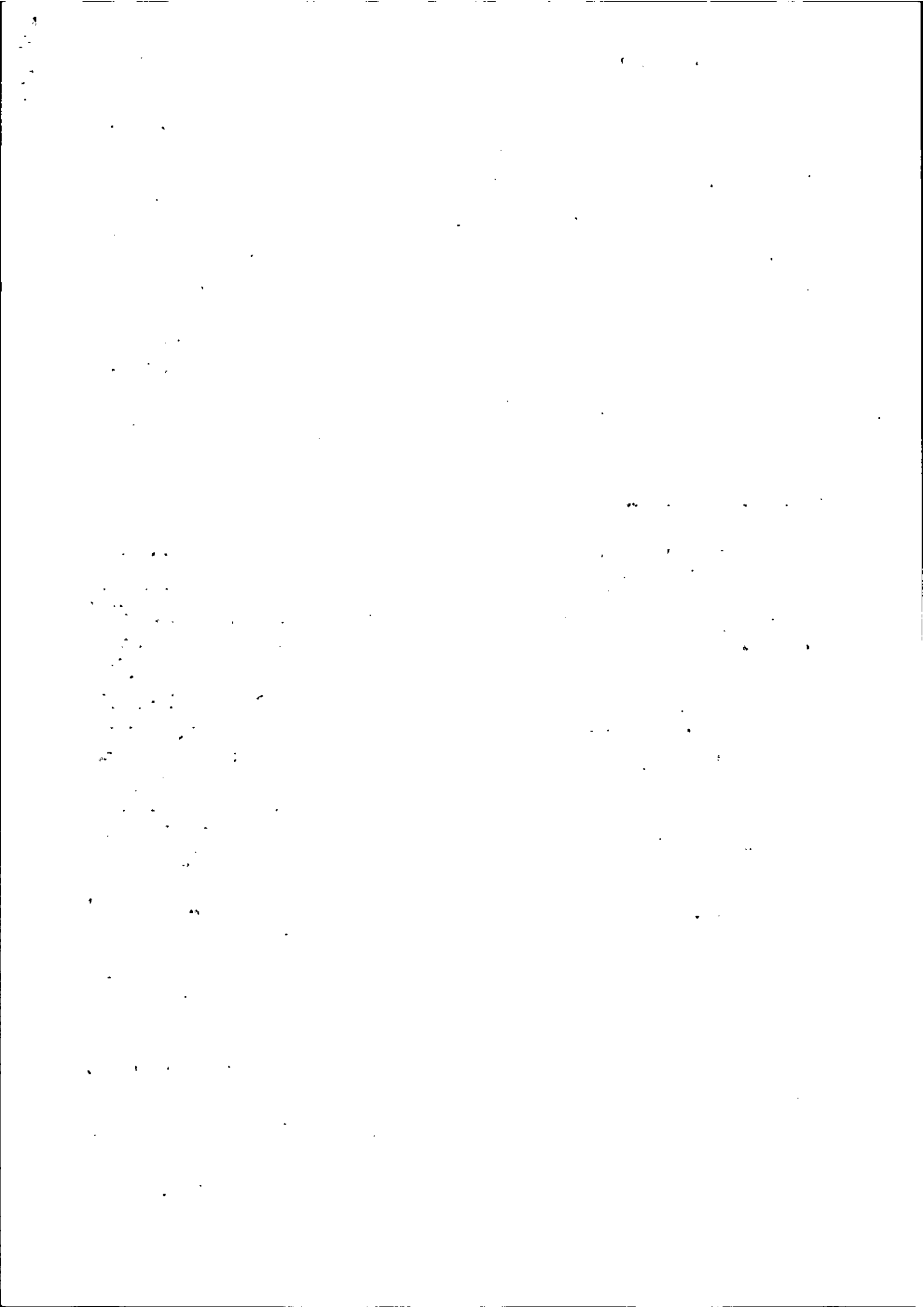
לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמא 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א/35, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה. פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר אל השטחים שאינם מבוניים.

בכל מקרה ניקוז האתר ישללב במערכת הניקוז הטבעית באזור.

יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

4. תנאי למתן היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה בסעיף 4 דלעיל.

5. חשמל- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. כללי- כל התשתיות בתחום התוכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.



6.6 חניה
<p>חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.</p> <p>לעת הוצעת היתר בניה, בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.</p> <p>סככות חניה – מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.7 זכות מעבר זיקת הנאה ורישום
<p>1. תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר בהתאם למסומן בתשריט על שם כל בעלי הזכות במגרשים הכלולים בתכנית.</p> <p>2. החזקת שביל המעבר בתחום זיקת ההנאה וזכות המעבר תבוצע על חשבון כל בעלי הזכות גם יחד בחלקים שווים.</p> <p>3. רישום זיקת ההנאה בספרי המקרקעין יהיו תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית.</p> <p>4. לא יותרו גדרות בתחום הדרך המשותפת.</p> <p>5. הגדרת האזור למעבר ותנאים לביצועו והחזקתו בהתאם להסכם שיתוף בין בעלי הקרקע.</p> <p>6. תרשם הערת אזהרה לעניין תוספת 6% הקלה לתכנית זו.</p>

6.8 היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.9 בינוי ופיתוח
<p>לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל תחום התכנית. בתכנית יצויינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית.</p> <p>היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.</p>

6.10 הריסות
<p>כל המבנים המיועדים להריסה, כמסומן בתשריט, יהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום המגרש בו קיימים המבנים.</p>

6.11 עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

6.12 כללי
<p>א. כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה – 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. תשריט לצרכי רישום לחלקה יוכן ע"י הבעלים תוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו.</p> <p>התשריט יירשם ע"י בעלי הזכויות בקרקע תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.6.12	30698096 009		3069809	צפר שושנה	בעלי עניין בקרקע
10.6.12	5815718 1022204150 1024858151 37589744 153		334781	צפר אברהם	בעלי עניין בקרקע
10.06.12	צפר חיים 0521022200		5710222	צפר (ספר) רחמים	מגיש התוכנית יזם בפועל בעלי עניין בקרקע
10.6.12	מאוס משולם		051429686	משולם (מקודם צפר) מלכה	מגיש התוכנית יזם בפועל בעלי עניין בקרקע
10.6.12	אילן צפר		037589744	אילן צפר	מגיש התוכנית יזם בפועל
21/6/12	ירי גולדנברג אדריכלות ותכנון ערים ת.ד. 824 אבן יהודה 40500 טל. 09-8991754 00 801		042594911	ירי גולדנברג	עורך התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר בהתאם לתכנית המתאר הצ/מק/6, הצ/מק/122 על תיקוניה והכניית הצ/מק/122/6

יעד	מס' תא שטח	גודל מוגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח בניה מ"ר/אחוזים	גודל מוגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	מספר יחיד	צפיפות לדונם (מ"ר/דונם)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לפני הקובעת	מספר קומות מתחת לפני הקובעת	קווי בנין (מטר)	
			מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)										קדמי	צדדי-צדדי-שמאלי
מגורים א	תלמה 45	750	40%	5%	0	750	45	2	1.3	30%	8.5	2	1	3	3
מגורים א	תלמה 45	750	40%	5%	0	750	45	2	1.3	30%	8.5	2	1	3	3

הערות:

1. במגרש ששטחו עולה על 900 מ"ר תותר הקמת בנין משיק מוגבלים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. באם יבנו מבני משיק, גודל בית המגורים יחושב באחוזים כאילו הייה במגרש מגורים של 750 מ"ר בלבד.