

משרד הפנים
מחוז מרכז
05.08.2013
נתקבל
תיק מס:

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
(373/1/1) 31/5/2009
לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר
10.11.2013
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

שם התכנית: הצ/1-1-373 - אבן-יהודה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 373/1/1
למתן תוקף.
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

- תאריך: 1/10/03
19/5/04
29/12/04
31/3/05
2/5/05
19/3/08
3/4/08
29/5/08
27/5/09
21/7/09
6/8/09
10/7/13



חותמת ואישורים:

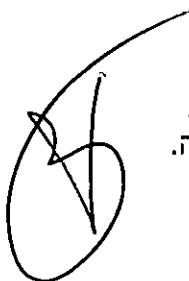
Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and several smaller ones above it.

אנני אינה קיבלה
מהנדסת מ.מ. אבן יהודה

אורח חתימה
Handwritten signature

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר הצ/1-1/373
שינוי לתכנית הצ/122, הצ/30/122/194 והצ/194
חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 6 דפים ולוח אזורים.
ב. התשריט המצורף לתכ' זו הערוך בקנ"מ 1:500,
1:5000, 1:10,000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. נספח תנועה, בק.מ. 1:500.
ד. טבלת הקצאה.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
6,242 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 7793 ח"ח: 170, 182, 189, 190
גוש: 8024 חלקות: 197, 201, 205-207, 225, 234
ח"ח: 226
7. **המקום:**
אבן יהודה – רח' ההדירים.
8. **היחם:**
מועצה מקומית אבן יהודה. רח' המייסדים אבן יהודה.
9. **בעלי הקרקע:**
מ.מ. אבן יהודה.
קרן קיימת לישראל
שבת לואיז ת.ז. 1225526 שבת שלמה ת.ז. 4966945
לוקר גבריאלי ת.ז. 939352 לוקר עופרה ת.ז. 939302
מאיר מלכה ת.ז. 0338694
מאיר רונן אהרון ת.ז. 0556090
בן-ששון ויולט ת.ז. 043650159
זילברמן בנימין ת.ז. 0765763
זילברמן צופיה ת.ז. 050293448
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המרחבית "שרונים"
אדריכל עוזד דואק (מ.ר. 6202).
רח' הצורן 11, אזה"ת פולג נתניה.



11. מטרות התכנית:

הגדלת שטח פרטי פתוח באמצעות ביטול חלק מדרך ושיוך השטח למגרשי המגורים הגובלים, ולשטח ציבורי משולב, כמו כן הרחבת דרך – כל זאת באמצעות:
א. שינוי ייעוד מדרך לשטח פרטי פתוח, שטח ציבורי משולב ושבילים, וכן שינוי ייעוד משטח ציבורי לדרך.
ב. חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בחלק מהתכנית גוש 8024 ח"ח 226.

12. יחס לתכנית מתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/122 על תיקוניה 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 שינויים המצויינים במטרות תכנית זו.

14. רישום שטחים:

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.
ב. השפפ"ים יירשמו ע"ש בעלי המגרשים הגובלים בהם לאורכם, בכפוף להוראות סעיף 196 לחוק.

15. הוראות בניה והגבלותיה:

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון תכנית הצ/122 ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. חניית מכוניות:

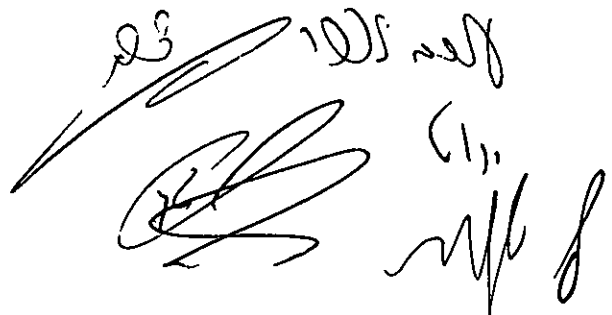
מספר מקומות חניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

17. היטל השבחה:

יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.

18. זמן ביצוע:

תוך 2 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.



19. הוראות בניה:

19.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן:

19.2 רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים צמודי קרקע. עפ"י הוראות תכנית המתאר הצ/122 ותכנית הצ/194.
- ב. שטח ציבורי פתוח – ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מיתקנים הנדסיים ושנאים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- ג. 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.
- ד. שטח פרטי פתוח – ישמש כשטח מגוון הצמוד למגרש המגורים הגובל בו לאורכו. ביצוע ואחזקת הפיתוח והגינות ושינויים בגידור השטח יבוצע ע"י הבעלים ועל חשבונם.
- ה. שביל להולכי רגל ולרכבי אופניים, סלילתו תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית. יותר מעבר כלי רכב בקטע המערבי של השבילים לצורך כניסה למגרשים.
- ו. שטח ציבורי משולב – מיועד לשטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור.

19.3 תנאים לבניית מגורים:

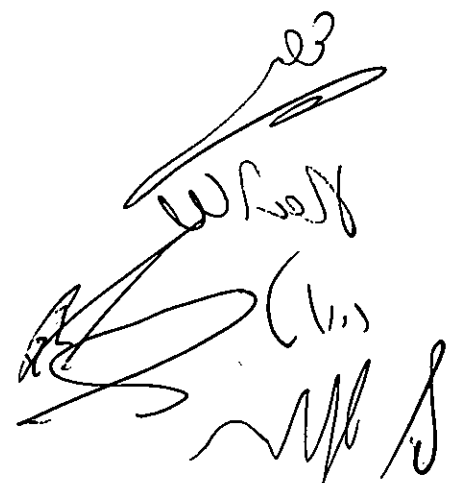
על פי לוח האזורים המצורף לתכנית.

20. שטחי שרות, מרתפים וקומות מרתף:

היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/1-1/100 א'.

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 יכלול 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 תהום. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע בתחום התכנית. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

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 (ה)).
ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

22. כללי:

א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה – 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

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.

ג. רישום חלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

ד. במסגרת התכניות הנקודתיות לאיחוד השפפים עם המגרשים הגובלים בעתיד, יקבע כי העתקת תשתיות צבוריות תהיה ע"ח הרוכשים.

Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page. There are several signatures in black ink, some with circular stamps. One stamp appears to have the word 'משרד' (Ministry) and another has 'תכנון' (Planning). There are also some handwritten numbers and dates, including '23' and '1/11'.

- 6 -

לוח אזורים לתכנית הצ/1-1/373 – מצב מוצע ומצב קיים עפ"י תכניות הצ/194 למבנה עיקרי והצ/6/122 א' למבני עזר והצ/100/1-1 א' למרתפים.

האיזור	שטח מגרש מינימלי	מס' קומות	% בניה ברוטו כולל מרפסות	תכסית	מס' יח"ד	% מבני עזר	מרתפים	קוי בנין			קוי בנין למבני עזר
								קדמי	צדדי	אחורי	קדמי צדדי ואחורי
מגורים א'	450 מ"ר	1 על עמודים או קוטל	40%	30%	1	5%	לפי חכ' הצ/1-1/100 א	3	6		בנייני עזר לפי הוראות הצ/6/122 א
	750-1000		40%	30%	2	5%					
שטח ציבורי משולב	כמסומן בתשריט	2	10%	10%			לפי תכ' הצ/1-1/100 א	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית			

33

 8