

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0859926

חלוקת חלקות 143 ו-204 ותוספת שתי יח"ד ברח' המחתרת באבן יהודה

מרכז

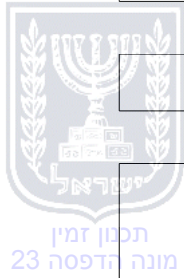
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית להלן חלה ברחוב המחתרת 24 ו-26 באבן יהודה, גוש 7938 חלקות 204 ו-143 בהתאמה. על כל חלקה כיום בנוי מבנה אחד ובו יחידת דיור אחת. התכנית מבקשת : לחלק כל חלקה לשני מגרשי בנייה. להוסיף יחידות דיור כך שעל כל חלקה ניתן יהיה לבנות 3 יח' דיור. כמו כן התכנית מבקשת תוספת שטח המותר לפי סעיף 62א(א)16(2) שינוי בקוי בניין ושינוי בבינוי המאושר לפי תכנית קודמת. התכנית מבקשת לבטל את הדרך המשותפת ולקבוע כניסות נפרדות בהתאם לתכנית המוצעת לאחר חילוף השטחים. כמו כן התכנית מבקשת תיקון הגבולות/חילוף שטחים לצורך שינוי ורישום גבול בין חלקות בהסכמה ללא שינוי בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חלוקת חלקות 143 ו-204 ותוספת שתי יח"ד ברח' המחתרת באבן יהודה

מספר התכנית 457-0859926

1.2 שטח התכנית 1.987 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 2, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 8, 62 א (א) 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינאטה X 189185

קואורדינאטה Y 687284

1.5.2 תיאור מקום

רח' המחתרת 24-26 אבן יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבן יהודה	המחתרת	26	

שכונה צפון אבן יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7938	מוסדר	חלק	143, 204	142, 155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הצ' / 1 / 100 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 1 / 100 / א ממשיכות לחול.	4799	5441		29/08/1999
הצ' / 1 / 1 / 200	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 1 / 1 / 200 ממשיכות לחול.	3643	2490		30/03/1989
הצ' / 1 / 1 / 32	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 1 / 1 / 32 ממשיכות לחול.	3297			30/01/1986
הצ' / 122	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 122 ממשיכות לחול.	2389			24/11/1977
הצ' / 122 / 6	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 122 / 6 ממשיכות לחול.	2483	283		30/11/1978
הצ' / 122 / 6 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 122 / 6 / א ממשיכות לחול.	2726			09/07/1981
הצ' / 122 / 6 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 122 / 6 / ב ממשיכות לחול.	2726			09/07/1981
הצ' / 29 / 2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' / 29 / 2 ממשיכות לחול.	1468			15/08/1968

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפז מרעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אל חפז מרעי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			04/05/2020	עבד אל חפז מרעי	08: 42 04/05/2020	עמודים: 1-2	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	07/08/2022	עבד אל חפז מרעי	14: 10 07/08/2022		לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	28/09/2022	עבד אל חפז מרעי	15: 32 28/09/2022	לעניין גובה 0.0 חניות ותמרון רכבים	לא
חניה	מחייב	1: 250	1	28/09/2022	ליאור בר	16: 38 25/10/2022	לעניין גובה 0.0 חניות ותמרון רכבים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/08/2022	עבד אל חפז מרעי	11: 28 13/08/2022		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקוב הררי (1)			אבן יהודה		24	050-6267907	09-8998157	kobiha3@gmail.com
	פרטי	שלום עמוסי (2)			אבן יהודה		26	09-8998157	09-8998157	ranamosi73@gmail.com
	פרטי	שרה עמוסי (2)			אבן יהודה		26	09-8998157	09-8998157	ranamosi73@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רח' המחתרת 24, אבן יהודה 40500
ת.ד. 2053.
(2) כתובת: רח' המחתרת 26, אבן יהודה 40500.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התכנית מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפיו מרעי	116406	משרד אדריכלות ותכנון ערים	קלנסווה	רח 2 (1)		09-8780641		abdemari@yahoo.it
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	(2)	69	09-8622396	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	(3)	1	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: רח' עמק חפר 69 נתניה 42220.

(3) כתובת: רח' משה אביב מס' 1 (רח' עמל לשעבר).



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 23



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקת החלקות לשני מגרשי מגורים, תוספת יח"ד אחת לכל חלקה, שינוי הבינוי המאושר והגדלה של 7% בשטחי הבניה המותרים.

תיקון הגבולות/חילוף שטחים לצורך שינוי גבול ורישום בין חלקות בהסכמה ללא שינוי בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. חלוקת החלקות לשני מגרשי מגורים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק - בהסכמת בעלי הקרקע לפי סעיף 62 א(א)(1) לחוק. תיקון הגבולות/חילוף שטחים לצורך שינוי ורישום גבול בין חלקות בהסכמת בעלים ללא שינוי בגודל השטח.
2. תוספת יח"ד אחת במגרשים 1-2 ו- 3-4 ללא הגדלת שטח הבנייה במגרש, לפי סעיף 62 א(א)(8) לחוק.
3. שינוי הבינוי המאושר בתכנית הצ/1-32 לפי סעיף 62 א(א)(5) לחוק.
4. שינוי בקווי הבניין בתחום התכנית : קו בנין אחורי מ- 6 מ' ל- 5 מ', לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
5. הגדלה של 7% משטח החלקה בזכויות הבניה למטרה עיקרית לפי סעיף 62 א(א)(16) סעיף קטן 2.
6. ביטול זכות מעבר משותפת בין החלקות ומתן אפשרות לבניית גדר בגבול החלקות, קביעת זכות מעבר למגרש האחורי במגרש הקדמי במקום שביל מעבר לפי סעיף 62 א(א)19 בחוק התכנון והבניה.
7. קביעת מבנים להריסה ותנאים להריסתם לפי סעיף 62 א(א)19 בחוק התכנון והבניה.
8. הועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145, לפי סעיף 62 א(א)(9) לחוק. (גודל מגרש מנימאלי 317 מ"ר)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	4 - 1	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה 2
מגורים א'	4 - 1	
מגורים א'	4 - 2	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,987	100
סה"כ	1,987	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,997.88	100
סה"כ	1,997.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים צמודי קרקע בתאי שטח (1-3) (יחידת דיור אחת, במבנה דו משפחתי בתאי שטח 2)- (4) שתי יחידות דיור נפרדות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בהתאם להוראות תכנית המתאר הצ/122, על תיקוניה ותכנית הצ/1-1/32 . 1- גובה הבנין יישמר הגובה המרבי המצוין בטבלה 5. 2- בנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המרבי המצוין בסעיף 1 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל. 3- המרווחים בין המבנים כמסומן בתשריט. המרתף ייבנה בהתאם להוראות תכנית הצ/1-1/100א' ולא יותר מ- 30% תכסית.
ב	עיצוב אדריכלי 5- צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ'. חומר הגג - רעפים. בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו. 6- חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר. 7- 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. 8- אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים. 9- גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית, גדרות בחזית המגרש, בהתאם להוראות תוכנית מאושרת קודמת הצ/122. 10- מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש. 11- פילר חשמל וטלפונים, מיכלי גז ודלק, מוני מים ופחי אשפה ישולבו בעיצוב הבית והגדרות עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
5 (5)	2.1 (6)	0 (5)	4 (5)	2 (4)	8.5 (3)	1	30	(2)	28	182.49	365 (1)	מגורים א'
4 (5)	5 (5)	3 (5)	3 (5)	2 (4)	8.5 (3)	2	30	(2)	23.1	293.45	657	מגורים א'
5 (5)	3 (5)	4 (7)	0 (5)	2 (4)	8.5 (3)	1	30	(2)	28	165	317 (1)	מגורים א'
3 (5)	5 (5)	3 (5)	3 (5)	2 (4)	8.5 (3)	2	30	(2)	23.1	295.55	648	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערות

זכויות הבניה למטרות עיקריות בהתאם לתכניות בתוקף ולחלקה המבוקשת:

חלקה 143	חלקה 204
א. לפי הצ/122 - 40% $204.40 = 1,022 \times 2$ מ"ר	א. לפי הצ/122 - 40% $193.00 = 0,965 \times 2$ מ"ר
ב. לפי הצ/1-32 - 200.00 מ"ר	ב. לפי הצ/1-32 - 200.00 מ"ר
ג. 7% הגדלת שטח $71.54 = 1,022 \times$ מ"ר	ג. 7% הגדלת שטח $67.55 = 0,965 \times$ מ"ר
סה"כ למטרות עיקריות 475.94 מ"ר	סה"כ למטרות עיקריות 460.55 מ"ר

חלוקת הזכויות למטרות עיקריות המוצעת:

א. במגרש 1 (בית קיים) - 182.49 מ"ר	ב. במגרש 3 (בית קיים) - 165.00 מ"ר
ב. במגרש 2 לשתי יח"ד יחד - 293.45 מ"ר	ב. במגרש 4 לשתי יח"ד יחד - 295.55 מ"ר
סה"כ 475.94 מ"ר	סה"כ 460.55 מ"ר

חלוקת הזכויות לשטחי שרות, המוצעת:

א. במגרש 1 (בית קיים) - 28.00 מ"ר	ב. במגרש 3 (בית קיים) - 28.00 מ"ר
ב. במגרש 2 לשתי יח"ד יחד - 23.10 מ"ר	ב. במגרש 4 לשתי יח"ד יחד - 23.10 מ"ר
סה"כ 51.10 מ"ר	סה"כ 51.10 מ"ר

ע"פ תכנית מאושרת קודמת הצ/122/א'.

במגרש 2-4 מותרת חלוקה בלתי שוויונית של זכויות הבניה עד 60% מקסימום ליחידה אחת ועד 40% מינימום ליחידה שניה.

הערה לקו בנין צידי- שמאלי לתא שטח מסי 3

קו בניין נוכחי יהיה 3.10 מטר בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קו בניין יחזור להיות 4 מטר אך ורק בזמן הריסת הבית הקיים בחלקה הקדמית המסומנת 3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הקלה בגודל מגרש מנימאלי לפי סעיף 9 לחוק.

(2) מרתף- בהתאם להוראות תכנית הצ/1-100א ולא יותר מ- 30% תכסית..

(3) עד 8.5 מ' משיא גג משופע ועד למפלס הכניסה הראשי, או עד 7.50 מ' מקצה המעקה העליון בגג שטוח ועד למפלס הכניסה הראשית.

(4) מספר קומות מתחת לכניסה הקבועה -1.

(5) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(6) 6 מ' או 2.1 מ' או כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(7) קו בניין נוכחי יהיה 3.10 מטר בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קו בניין יחזור להיות 4 מטר אך ורק בזמן הריסת הבית הקיים בחלקה הקדמית המסומנת 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	חניה חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. 1- בסמכות הוועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. 2- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט. 3- סככות חניה מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית, הכל בכפוף לתכנית מאושרת הצ/1/200.
6.2	חלוקה ו/ או רישום א. הבעלים / היזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית, תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר - תכנית לצרכי רישום. ב. רישום - לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. ג. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם.
6.3	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
6.4	פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	פיתוח סביבתי א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית. ב. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית : תמ"א 1 לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.
6.6	פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קו חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.6	פיתוח תשתית
	מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית וע"ח היזם. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.7	קולטי שמש על הגג
	א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים בכפוף לאישור מהנדס הועדה. ב. בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
6.8	תנאים בהליך הרישוי
	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'. ב. תרשם הערת אזהרה על זכויות בעלי החלקה בלשכת רישום המקרקעין במידה ויאשר שינוי בחלוקת הזכויות ביניהם עפ"י ת"ב"ע זו. ג. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מעיינות השרון. ד. במידה וייחרס הבית הקיים בחלקה 203 בתא שטח 3, קו בניין צידי שמאלי (לזיקת הנאה) יהיה 4 מטר. ה. בזמן הגשות התוכניות להיתר יש להציג נספח תנועה מפורט בקנ"מ 1:100 כולל תימרון של רכב אל ומכל תא חניה בהנחה שיתר תאי החניה תפוסים.
6.9	זיקת הנאה
	א. תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר לבעלי הזכות ליח"ד במגרש 1-3 בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ב. סלילת ואחזקת שביל המעבר בתחום זיקת ההנאה וזכות המעבר, תבוצע על חשבון בעלי הזכות במגרשים 1-2 ו-3-1 גם יחד. ג. רישום זיקת ההנאה בספרי המקרקעין יהיה תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית. ד. בשטח זיקת ההנאה יותר מעבר בלבד, לא תתור כל בניה, לא יותר שימוש למעט מעבר, וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהו למעט הטמנת תשתיות בקרקע. חל איסור לחנות בו או לחסום אותו או כל חלק ממנו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהו.
6.10	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי
6.11	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות התכנית וביצועה יחולו על יזם, לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה 1965.

6.12 מרתפים	
לפי תכנית הצ/ 1-1 / 100 א ולא יותר מ- 30% תכסית.	

6.13 הריסות ופינויים	
כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח הבינוי ייהרסו ע"י בעלי הזכות במגרש בו מבוקש היתר בניה כתנאי לקבלת היתר הבניה. ההריסות על חשבון בעלי הזכות במגרש. תנאי להיתר בניה : ההריסות יבוצעו בליווי צמוד של מהנדס קונסטרוקציה ובאחריותו. ככל שקיים אסבסט בשטח, הנ"ל יטופל ע"י בעלי מקצוע מורשים לכך.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

החלפת הגבולות מיידי, מימוש הזכויות תוך 10 שנים.





ישמר מרחק מינימלי של 6 מטר בין מבנה קיים למבנה חדש, או "0" ובכל בתחום הבינוי המופיע על גבי התשריט.

20. בקשת היתר ליחידה השניה חוגש על רקע מפת מדידה מצבית.

21. היתר הבניה יותנה בהגשת בקשה משותפת ל- 2 יחידות הדיור בעלות קיר משותף ובחתימת בעלי 2 החלקות. קאן הסכמת שכן - תבנית הנחיתה הצמחה תפול
חמרי הבניה והגמר יהיו אחידים כולל הקרוי של הגב. קבלי 44 חביתות (1/1 חלוקה סנימית)

22. גודל יחידת הדיור החדשה יהיה 200 מ"ר כרוסו, כולל מרפסות, ב- 2

קומות, ומקסימום 150 מ"ר לקומה אחת. בנוסף: מבני עזר בשטח 25 מ"ר.

23. תוחר קומת מרתף, אשר תכלוס 0.50 מ' מקסימום מעל פני הקרקע, בגודל

50 מ"ר, ובחנאי וכל חדרי העזר כולל חניה פרטית ירוכזו במרתף. ללא

חניה פרטית - 30 מ"ר בלבד.

24. במגרשים עליהם לא סומן הבינוי - ייבנה בית דו משפחתי ע"פ

הוראות חכנית המתאר הצ/122 על חיקוניה.

25. חיקוני גבולות - ייעשו בזמן הגשת הבקשות להיתרי בניה, על רקע מדידה

מצבית, כדי לחקן מצבים של "פלישת" מבנים אל מעבר לגבול.



חתימת המחכנן:

שילוב

לועדה המקומית לחכנון ובניה

שרונים / גבעון השרון

חתימה: רחוב שטמפר

על 36 576-055

חתימת הירוס:



חוק התכנון וחכניות תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה - שרונים / גבעון השרון	
בניה מפורטת / מתאר	32/1-1/3
תאריך תחילת קבלת מ"ר	10/82/83
תאריך תחילת מ"ר	4.2.83
תאריך סיום לועדה המחוזית בהמסעה להפקדה	
יו"ר הועדה	מנהלס הועדה



מיקומם 2,0 מ' מ' גישה (מכל 33) משותף
מגרה הדרכה

