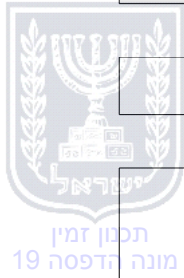


הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0548420

משפחת גרין דליה ודב : הצ/מק/1-1-1 / 522



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית להלן חלה על חלקה 134 בגוש 8019, התכנית מבקשת להוסיף (בחצי המגרש המערבי) להשלמת הקלה בשטח בניה - מהקלות קודמות לסך 7% שהן 25.76 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(2) ביחידת הדיור המערבית של משפחת גרין בלבד. בנוסף במסגרת התוכנית מבוקש לאשר חריגה בקו בניין צדדי מערבי ובקו בניה קדמי לחניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

משפחת גרין דליה ודב : הצ/מק/1-1/522

457-0548420

מספר התכנית

0.736 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189685
קואורדינאטה Y	686110

1.5.2 תיאור מקום

מזרח המושבה באזור הקניון של אבן יהודה ובקרבת הכיכר המרכזית באיזור המועצה והבנקים

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	א19	הרקפות	אבן יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8019	מוסדר	חלק	134	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
17/07/1989	3703	3681	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 /1 /100. הוראות תכנית הצ/ 1 /1 /100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 1 /1 /100
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 /1 /100 א. הוראות תכנית הצ/ 1 /1 /100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 1 /1 /100 א
22/08/1985		3240	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 /1 /122 ד. הוראות תכנית הצ/ 1 /1 /122 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 1 /1 /122 /6 ד
30/03/1989	2490	3643		ללא שינוי	הצ/ 1 /1 /200
24/11/1977		2389	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122. הוראות תכנית הצ/ 122 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 122
30/11/1978	283	2483	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 /6. הוראות תכנית הצ/ 122 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 122 /6
09/07/1981		2726	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 /6 א. הוראות תכנית הצ/ 122 /6 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 122 /6 א
09/07/1981		2726	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 /6 ב. הוראות תכנית הצ/ 122 /6 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 122 /6 ב



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/122/6/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/ /6 ג. הוראות תכנית הצ/ /122/6/ג תחולנה על תכנית זו.	2855		07/10/1982
הצ/171	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/171. הוראות תכנית הצ/171 תחולנה על תכנית זו.	2547		28/06/1979



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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				חוסני קטאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חוסני קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/08/2017	חוסני קטאוי	06/08/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 250		25/08/2018	חוסני קטאוי	16/10/2018	תכנית בנוי מנחה במגרש	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/06/2018	חוסני קטאוי	11/06/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
עורך דין	פרטי	דב גרין			אבן יהודה	הרקפות	19 א	09-8996755	09-8996756	dov_green_ law@gmail. com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב גרין			אבן יהודה	הרקפות	19 א	09-8996755	09-8996756	kattaweh@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד אבו			אבן יהודה	הרקפות	19 ב	09-8998692		
בעלים		עליזה אבו			אבן יהודה	הרקפות	19 ב	09-8998692		
בעלים		דב גרין			אבן יהודה	הרקפות	19 א	09-8996755	09-8996756	dov_green_law@g mail.com
בעלים		דליה גרין			אבן יהודה	הרקפות	19 א	09-8996756		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	חוסני קטאוי	26246	ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	אבן יהודה	בני בנימין	3	09-8996328	09-8910661	kattaweh@g mail.com
מודד	מודד	מדחת תלאוי	967	טייבה	טייבה	טייבה		09-7994913	09-7990761	midhat@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	אזור המותר בו לבנות בתי מגורים של שתי קומות -30% לקומה ולא יותר מ-40% בשתי קומות יחד כולל מרפסות +5% שטחי מבנה עזר, וכן מרתף שיבנה בקונטור ק"ק בהתאם להוראות ת.ב.ע. הצ/1-1/100א.

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

אישור מצב קיים למשפחת גרין דב : בחצי המערבי של מגרש 2080 חלקה 134 בגוש 8019.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין צד מערבי למבואת כניסה במרכז לבית בחלק מערבי מ-3 מ' ל-2.00 מ" כמסומן בתשריט.
- שינוי קו בנין קדמי דרומי בחלק המערבי של החלקה לחניה מ-2 מ' ל-0 מ" כמסומן בתשריט.
- בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4

(2) הגדלת השטח הכולל העקרי המותר לבניה ב- 5.55 מ"ר מ-167.41 מ"ר ל-172.96 ביחיד המערבית (בחצי המגרש המערבי למשפחת גרין עפ"י המצב הקיים), המהווה תוספת ל-7% כהשלמה (למחצית המגרש שטח עיקרי)-בזכויות בניה במגרש מגורים שהן סך 25.76 מ"ר אשר נוצלו מהן 5.48% (20.17 מ"ר) בהקלות קודמות בהיתר מס' 23309 מיום 7.5.2017. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16(2) לחוק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	736	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	736	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	733.47	מגורים א'
100	733.47	סה"כ



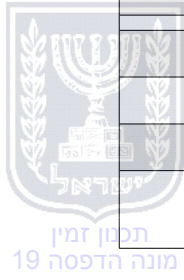
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בית מגורים דו משפחתי.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי							
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות						שרות		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שרות	גודל מגרש כלי	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
5	6	3 (4)	3	2	2	30	(3) 30	(1) 320.16	(2) 36.8	736	צמוד	אחר	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

עיצוב בסגנון הקיים מבנה קונבציונלית עם שכבת טיח לבן לקירות כחומר גמר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 147.2 מ"ר ע"פ תביע +25.76 מ"ר שהן 7% מחצי המגרש המערבי. שמהם במסגרת הקלות בהיתרים קודמים נוצלו 20.21 מ"ר שהן 6%.

(2) הערך מתיחס למ"ר.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: קומת מרתף לפי תוכנית הצ/1-1/100 א.

(4) קומה: קומת כניסה, הערה: קו בנין 2 מטר למבואת הכניסה, כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

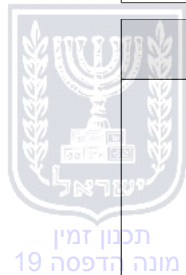


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<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. 2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיתוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד ושלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע ולא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%. 5. אין רשות העתיקות התחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ולא ייראו התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>חניה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.</p>	
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל- 1970.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר. עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש, הזרימה תשולב בהנחיות הפיצוח הסביבתי הכולל בבניה חדשה תובטח תכסית פנוי של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי תהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>6.6</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה שכל האגרות וההיטלים ישולמו.</p>	

6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת וביצוע התכנית יחולו על חשבון יזם התכנית לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה לרבות הוצאות בגין מדידה, עריכה וביצוע של התכנית,
6.8	מרתפים
	(1) בהתאם להצ/1-1/100א' (2) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. (3) כניסה חיצונית למרתף, בתנאי שתהיה כניסה למרתף מתוך אותה דירה. (4) המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד ולא לצורכי מגורים. (5) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.
6.10	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך שנתיים מיום אישור התכנית

