

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0339994

משפחת ביגלר אורן-השיח 15 אבן יהודה

מרכז

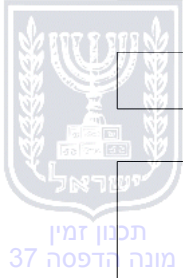
מחוז

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

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים בחלקה 122 ברחוב השיח 15 באבן יהודה בשרון, הכוללים :
תוספת בניה בק.קרקע +מרתף
שינויים פנימיים.
כניסה חיצונית למרתף ובתנאי שתהיה כניסה למרתף מתוך הדירה והמרתף ישמש לשטחי שרות בלבד .
מדרגות חיצוניות למרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משפחת ביגלר אורן-השיח 15 אבן יהודה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
457-0339994	מספר התכנית		
0.465 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189425
קואורדינאטה Y	686095

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא במרכז אבן יהודה בסביבת מפגש הרחובות בני בנימין ורחוב הנוטע ורחוב השיח

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	15א	השיח	אבן יהודה

שכונה מרכז אבן יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8019	מוסדר	חלק	122	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
122	2174

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



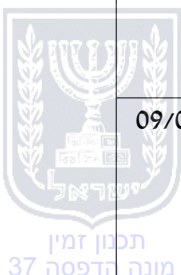
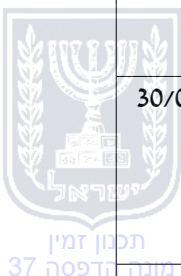
תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/1/1/100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100. הוראות תכנית הצ/1/1/100 תחולנה על תכנית זו.	3681	3703	17/07/1989
הצ/1/1/100/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100/א. הוראות תכנית הצ/1/1/100/א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441	29/08/1999
הצ/1/1/178	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית הצ/1-1/178 ממשיכות לחול	3993	2731	09/04/1992
הצ/1/1/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית הצ/1/1/200 ממשיכות לחול.	3643	2490	30/03/1989
הצ/122	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122 והן ממשיכות לחול על התכנית מלבד השינוי המבוקש.	2389		24/11/1977
הצ/122/6	ללא שינוי		2483	283	30/11/1978
הצ/122/6/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/א. הוראות תכנית הצ/122/6/א תחולנה על תכנית זו.	2726		09/07/1981
הצ/122/6/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/ב. הוראות תכנית הצ/122/6/ב תחולנה על תכנית זו.	2726		09/07/1981
הצ/122/6/ג	כפיפות	כפיפות	2855		07/10/1982



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני קטאוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		17: 47 24/09/2017	חוסני קטאוי	08/06/2017	3		מחייב חלקית	זכויות בניה מאושרות
לא		16: 14 22/01/2019	חוסני קטאוי	12/01/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 07 09/07/2019	חוסני קטאוי	12/06/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	ארן ביגלר			אבן יהודה	השיח	15 א	09-8999910	09-8996980	eran@rahaf.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארן ביגלר			אבן יהודה	השיח	15 א	09-8999910	09-8996980	eran@rahaf.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל זקס			אבן יהודה	השיח	15 א	09-8996980	09-8910661	
שוכר		אירן ביגלר			אבן יהודה	השיח	15 א	09-8999910	09-8996980	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: זקס שמואל איננו עוד בחיים.

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@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	משמש לבית מגורים יח"ד אחת בשתי קומות

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 בחלקה 122 בגוש 8019

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1)- שינוי קו בנין קדמי מערבי במרכז לבית מ-4 מ' ל-3.61 ועד 3.13 מ' כמסומן בתשריט .

- שינוי קו בנין קדמי מזרחי במרכז לבית מ-4 מ' ל-3.4 ועד 2.54 מ' בחצי המזרחי למגרש כמסומן בתשריט.

--שינוי קו בנין קדמי מערבי למחסן מ-4 מ' ל-2.23 מ' כמסומן בתשריט

-שינוי קו בנין לפרגולה מעץ מצד מזרח מ 1.6 מ' ל- 0.0 מ' .

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

2)הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאשרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 50 מ"ר .

בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16(2) לחוק.

3)כניסה חיצונית למרתף בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	465	100
סה"כ	465	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	464.42	100
סה"כ	464.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	8.5	1	30	(3) 139	(2) 23.25	(1) 236	465	בודד	100	מגורים א'	מגורים א'
(5) 4	2	3	3	(4)											

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:

תוספת של עד 50 מ"ר למאושר.

קוי בנין צידי ימני וצידי שמאלי הם במערכת ולא ניתן לשנות את השם שלהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת של עד 50 מ"ר למאושר.

(2) 5% מבני עזר.

(3) מרתף לפי הצ/1-1 /100א'.

(4) אין קו אחורי, מגרש שלוש צלעות ..

(5) כפי שמסומן בתשריט.

לבניה עתידית חדשה 4.0 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	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. 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>
6.2	חניה	<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>
6.3	איכות הסביבה	<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>
6.4	ניהול מי נגר	<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 הנחיה בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג.תנאי למתן היתר בניה בתא</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח חלופי. ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה, הגשת תצהיר התחייבות ע"י יזם התכנית בדבר אי שימוש המרתף למגורים.
6.7	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.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.
6.9	הנחיות מיוחדות
	כללי הוצאות הכנת התכנית : כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה כולל מדידות, תכנון תשתיות וכד' יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישוי מבנה קיים	- תנאי להיתר בניה הגשת תצהיר התחייבות ע"י יזם התכנית בדבר אי שימוש המרתף למגורים

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאשור התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי הצ/1-178 + הצ/122/6א

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות		קווי בנין (מטר)		רוחב חזית מזערי	גובה מירבי של הבניין			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	תכסית (% מתא השטח)	מספר יח"ד	מפלגות	קדמי	צידים*			צידים* שמאלי		
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות (מרתף)
מגורים אי'	122	450	40% בקומה, ולא יותר מ-40% בשתי קומות יחד.	5% משטח המגרש	לפי הצ/1-100 אי'	1	2	30%	1	4	3	3	0	20	2 קומות - 8.5 מ' משיא גג רעפים ועד פני קרקע





הערות

1. עיצוב גדרות וחמרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור – 1.80 מ': למעלה מזה- בהסכמת השכן הגובל.
2. קומת המרתף תבלוט מעל פני הקרקע 1.00 מ' מקסימום.
3. גובה מעקה גג שטוח יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף, מינימום- 1.00 מ'.

*במגרשים קטנים מ-500 מ"ר (ואחרים המסומנים בתשריט) יבנה בית המגורים על הגבול עם קיר משותף כמסומן בתשרי





תכנית 457-0339994 24/09/2017 17:47:55 נספח זכויות בניה מאושרות

