

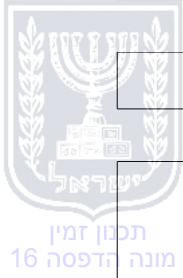
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0834341

אבן יהודה - איחוד וחלוקה (גוש 8015 חלקת מקור 149)

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

תכנית זו באה לשנות את הוראות תכנית הצ/167 לנושא שטח מגרש מינימלי, במגרש 2168 א', עליו קיימים מבנים ולקבוע הוראות חדשות בנושא. כל זאת מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבניה ו/או מספר יחידות הדיור המותרות לבניה.  
בנוסף לכך מבקשת התכנית לאפשר הקמת כניסה חיצונית למרתף בתחום תא שטח 2.  
התכנית מהווה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

אבן יהודה - איחוד וחלוקה (גוש 8015 חלקת מקור 149)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0834341

שטח התכנית 1.2  
2.577 דונם

סוג התכנית 1.4  
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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189000
קואורדינאטה Y	687000

**1.5.2 תיאור מקום****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	הנוטר	3	

שכונה רחוב הנוטר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8015	מוסדר	חלק	149	257

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
הצ/ 167	2168, א, 2168

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
30/03/1989	2490	3643	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
09/07/1981		2726	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' /6 /122 א ממשיכות לחול.	שינוי	הצ' /6 /122 א
07/10/1982		2855	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' /122 /6 ג. הוראות תכנית הצ' /122 /6 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ' /6 /122 ג
01/04/1982		2799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ' /167 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ' /167



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 32 07/07/2020	אבי חינקיס	30/01/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

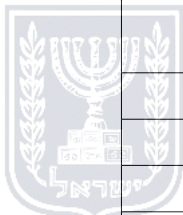
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	יפה אלוני	16297		אבן יהודה	הנוטר	3	054-7862228	09-8996356	aloniadv@g mail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יפה אלוני			אבן יהודה	הנוטר	3			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ. אבן יהודה	אבן יהודה	המיסדים		09-8915000		
בעלים	עו"ד	יפה אלוני			אבן יהודה	הנוטר	3			
בעלים		מעין אלוני			אבן יהודה	הנוטר	3			
בעלים		עמוס אלוני			אבן יהודה	הנוטר	3			
בעלים		יורם צור			אבן יהודה	אדם	23	09-8998688		
בעלים		שרה צור			אבן יהודה	אדם	25	09-8998688		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חנקיס	13342	אבי חנקיס	רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	8	09-8828151		office@bylazar.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

שינוי להוראות התכנית הצ/167 לנושא שטחי מגרשים מינימליים בתחום מגרש 2168 א בלבד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת גודל שטח מגרש מינימלי עליו מותר להקים בית דו משפחתי מ-750 מ"ר ל-626 מ"ר, מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה ואו מספר יחידות הדיור המותרות לבניה בתא שטח 2 בלבד, עפ"י סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

שינוי קו בניין צדדי מ-3 מ' ל 2.2 מ' בתא שטח 2 בלבד, לפי סעיף 6 א (א) (4).

קביעת כניסה חיצונית למרתף בתא שטח 2 בלבד, לפי סעיף 6 א (א) (5).



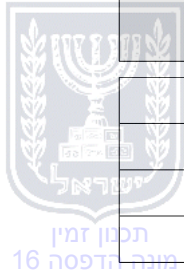
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	132	5.12
מגורים א'	2,076	80.56
שטח ציבורי פתוח	369	14.32
<b>סה"כ</b>	<b>2,577</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

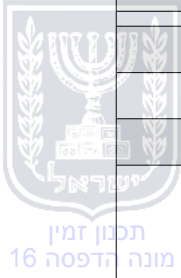


יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	132.1	5.12
מגורים א'	2,078.88	80.57
שטח ציבורי פתוח	369.14	14.31
<b>סה"כ</b>	<b>2,580.12</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת בית מגורים חד ו/או דו משפחתי צמוד קרקע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> עפ"י הוראות התכניות הבאות : הצ/122 הצ/6/122 ג' - הוראות להקמת בריכות שחיה. הצ/100/1/1 א' - הוראות להקמת מרתפים. הצ/200/1/1 - הוראות להקמת סככות חניה.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בחלקו הדרום מערבי של תא שטח 1, אשר רוחבו 3.5 מ' והמשמש כשביל גישה לרכב והולכי רגל לתא שטח 1, לא תותר כל בניה. למעט, חיבורי תשתיות קיימים וכן הנחת תשתיות תת קרקעיות.
ג	<b>מרתפים</b> תותר הקמת כניסה חיצונית למרתף בתחום תא שטח 2.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים וספורט באישור הועדה המקומית, והכל עפ"י המאוסר בתב"ע הצ/167.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
										שרות					עיקרי	שרות		עיקרי
5	(4) 5.4	3	3	1	2	8.5	1	293.8	(3)		(2) 28.8	(1) 265	700	1	מגורים א'	מגורים א'		
5	6	2.2	3	1	2	8.5	2	382.5	(3)		(6) 37.5	(5) 345	626	2	מגורים א'	מגורים א'		
5	6	3	3	1	2	8.5	2	375	(3)		(6) 37.5	337.5	750	3	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

סה"כ שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה בתאי שטח 1-2 הוא 610 מ"ר לפי 46% מתוך שטח כולל של 1326 מ"ר.  
הקמת קומת מרתף תותר ע"פ הוראות תכנית הצ/1-100 א. בכל מקרה תכסית קומת הקרקע לא תעלה על 30%.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי נגזר מזכויות מאושרות של 40% עפ"י תב"ע הצ/167 ו 6% שטחי בניה עיקריים מאושרים בהקלה בהיתרי בניה מס' 23280 ומס' 23354.
- (2) עבור הקמת חניה מקורה, אחסנה, ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר.
- (3) תותר הקמת מרתף בהיקף הקומה שמעליו ובהתאם להוראות תכנית הצ/100/1-1 א'. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 30%.
- (4) אושרה בהיתר בניה מס' 23354 הקלה של 10% לקו בניין של 6 מ'.
- (5) השטח העיקרי נגזר מזכויות מאושרות של 40% עפ"י תב"ע הצ/167 ו 6% שטחי בניה עיקריים מאושרים בהקלה בהיתרי בניה מס' 23280 ומס' 23354.
- (6) השטח הוא עבור 2 יחידת דיור.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>1. חומרי גמר קירות החוץ ואופן גימורם יהיו עפ"י הנחיות הועדה המקומית ובאישורם ויצוינו במסמך הבקשה להיתר.  2. מערכת סולרית : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג ו/או יוסתרו ע"י מסתור עפ"י הנחיות הועדה המקומית.  3. חיבורי תשתיות למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיה תת קרקעיים.  חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הנחיות הועדה ו/או הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 מרתפים</b></p> <p>בהתאם להצ/1-100/א'.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>חניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתוך גבולות המגרש.  בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור במסגרת הבקשה להיתר.  תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.  2. 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, יצירת מרווחים מובנים בין אבני הריצוף בשיעור המאפשר חלחול בקצב הרצוי, מניעת רצף שטחים אטומים לחלחול וכד'.  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הניקוז שיוצג בבקשה להיתר.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה חדש :  אישור תשריט חלוקה ע"י ועדה מקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. הבעלים/היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.  2. רישום החלוקה יבוצע על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם וביצועו לא יאוחר מ 12 חודשים מיום אישור התכנית.  3. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הועדה המקומית והגשת תצ"ר.  4. לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.8</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשי"כ-1965



<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי,</p> <p>ב. באזורים המרוצפים בתחום המגרשים יש להשאיר מרווחים מובנים בין אבני הריצוף בשיעור המאפשר חילחול בקצב רצוי,</p> <p>ג. בגבול המגרשים תבנה גדר או חסימה פיזית אחרת למי נגר,</p> <p>ד. רצוי להקים אוגר (קידוח החדרה למי נגר) בתחום המגרש, שיורחק מתחום המבנה ויכלול מתקן סילוק עודפים אל תחום הרחוב.</p> <p>ה. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------



<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

לי"ר.

