

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0906032

הצ/מק/1-1-540 - אבן יהודה - גוש 8016 חלקות 430 , 431

מרכז

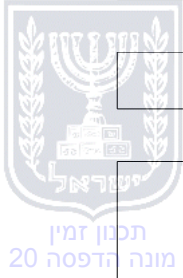
מחוז

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

באבן יהודה - גוש 8016 חלקות 430 , 431
במגרש 2503 ו-2504 - 2 בתים דו-משפחתיים כל אחד בתהליך בניה
לפי היתרי בניה מספר : 24365 ו-24366.
בעלי הנכס מעוניינים לסגור חלל כפול בתחום קומת המגורים.

לשם כך מבוקש תוספת שטח עיקרי של 43 מ"ר לכל חלקה
סה"כ 86 מ"ר לשתי החלקות יחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/1-1/540 - אבן יהודה - גוש 8016 חלקות 430 , 431

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

457-0906032 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.387 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 62א (א) (16) (א) (2)

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	190154
קואורדינאטה Y	687128

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8016	מוסדר	חלק	430-431	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



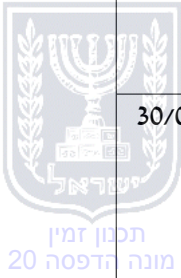
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/2013	4433	6584	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/151 ממשיכות לחול	החלפה	הצ/1/1/151
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
17/06/1993	3417	4122		החלפה	הצ/0/1/3 ב
17/07/1989	3703	3681		החלפה	הצ/1/1/100
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/200. הוראות תכנית הצ/1/1/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/200
31/01/1983		2888		החלפה	הצ/0/1/3
30/11/1978	283	2483		החלפה	הצ/122/6
24/11/1977		2389		החלפה	הצ/122
16/12/1965		1246		החלפה	הצ/613/1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בהתאם להיתרי בניה מספר : 24365 ו-24366. מחייב בעניין חניות בהתאם להיתרי בניה	00: 21 22/01/2021	אסף שטיין	21/01/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 50 20/12/2020	אסף שטיין	20/12/2020	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	אבינועם איזנמן			אבן יהודה	כליל החורש (1)	10			avi@silicom.co.il
	פרטי	לירון איזנמן			אבן יהודה	כליל החורש	10			avi@silicom.co.il
	פרטי	קרן איזנמן			אבן יהודה	כליל החורש	10			avi@silicom.co.il
	פרטי	שרית איזנמן			אבן יהודה	כליל החורש	10			avi@silicom.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : חלקה 430 מגרש 2503.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבינועם איזנמן			אבן יהודה	כליל החורש	10			avi@silicom.co.il
פרטי	לירון איזנמן			אבן יהודה	כליל החורש	10			avi@silicom.co.il
פרטי	קרן איזנמן			אבן יהודה	כליל החורש	10			avi@silicom.co.il
פרטי	שרית איזנמן			אבן יהודה	כליל החורש	10			avi@silicom.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	42	077-2050757	077-2050758	assaf@assafarch.com
	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	יעוד מגורים בתכנית זו מקביל ליעוד מגורים א' מיוחד לפי תכנית הצ/1-151/1
תא שטח 1	תא שטח מס' 1 הינו מגרש 2503 מתכנית הצ/1-151/1
תא שטח 2	תא שטח מס' 2 הינו מגרש 2504 מתכנית הצ/1-151/1

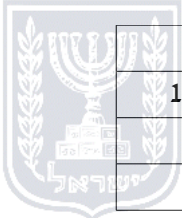
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטח עיקרי בשטח של 43 מ"ר לכל חלקה, סה"כ 86 מ"ר לשתי החלקות יחד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי בשטח של 43 מ"ר לכל חלקה, סה"כ 86 מ"ר לשתי החלקות יחד - לפי סעיף 62.א.א. 2.א.16



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 2
שטח פרטי פתוח	11, 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	907	65.39
שטח פרטי פתוח	480	34.61
סה"כ	1,387	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	906.53	65.46
שטח פרטי פתוח	478.39	34.54
סה"כ	1,384.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים - לפי יעוד מגורים א' מיוחד בהתאם לתכנית הצ/1-1/151 ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים או תלת משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי כל הוראות הבינוי מתכנית הצ/1-1/151 חלים על תכנית זו
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לשטחי גינון פרטיים, שבילים וגדרות בהתאם לתכנית הצ/1-1/151
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה פרט לגדרות וריצופים, עבור גינון ונטיעות. שטח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש המגורים הצמוד לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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)	תאי שטח	יעוד		
	צידי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(8)		(7)	5 (6)	3	3	2 (5)	2	40	(3)		(2)	15 292.1 (1)	453	1	מגורים		
(8)		(7)	5 (12)	3	3	2 (5)	2	40	(10)		(2)	7 292.7 (9)	454	2	מגורים		

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:

תכנית זו מוסיפה 43 מ"ר שטח עיקרי לכל תא שטח למגורים - יתר הזכויות ללא שינוי מתכניות תקפות.
בבקשות להיתר בוקשו ואושרו הקלות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מגרש למגורים 453 מ"ר - 55% = 249.15 מ"ר + 43 מ"ר = 292.15 מ"ר.

(2) עד 30 מ"ר לכל יח"ד - עבור ממ"ד, מחסן, מזווה וסככת חניה פרטית - בניין מגורים ע"פ תכנית הצ/1-1/151.

(3) מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/1-1/100א'. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 40% - תותר כניסה חיצונית למרתף בהתאם לפרסום הקלה עפ"י היתר הבניה 24366.

(4) 9.43 מ' בהתאם לפרסום הקלה עפ"י היתר הבניה 24366.

(5) מעל הקרקע או מעל מרתף - בנוסף תותר קומת יציאה לגג לפי הקלה שאושרה בהיתר בניה.

(6) 4.7 מ' בהתאם לפרסום הקלה עפ"י היתר הבניה 24366.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) לשטחי שירות 3 מ' - לסככת חניה "0" בתנאי הצמדה לסככת השכן.

(9) שטח מגרש למגורים 454 מ"ר - 55% = 249.70 מ"ר + 43 מ"ר = 292.70 מ"ר.

(10) מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/1-1/100א'. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 40% - תותר כניסה חיצונית למרתף בהתאם לפרסום הקלה עפ"י היתר הבניה 24365.

(11) 9.43 מ' בהתאם לפרסום הקלה עפ"י היתר הבניה 24365.

(12) 4.7 מ' בהתאם לפרסום הקלה עפ"י היתר הבניה 24365.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן חניה הרשום בנספח התנועה.
6.2	איכות הסביבה	יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
6.3	הוראות פיתוח	<p>1. גדרות בגבולות המגרש :</p> <p>גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן ו- 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.</p> <p>2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית, לשילובו בסביבה.</p> <p>3. מתקני אשפה יהיו עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>פתרונות הניקוז יערכו עפ"י עקרונות משמרת מים כך שמירב הנגר העילי ישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום.</p> <p>יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון.</p> <p>2. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד. הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל. מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.</p> <p>3. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות ציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>4. עפ"י דרישות הועדה המקומית יוגש פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.</p> <p>5. הגשת נספח סניטרי לתאגיד מעיינות השרון</p>
6.6	תשתיות	מערכות הביוב והמים יחוברו למערכות הציבוריות במקום.
6.7	מרתפים	עפ"י תכנית הצ/1-1/100/א' - תכסית קומת המרתף לא תעלה על 40%
6.8	היטל השבחה	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20