

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0443382

אבן יהודה חלוקת מגרש מגורים

מרכז

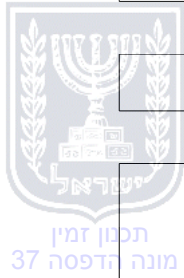
מחוז

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 מחלקת את החלקה לחמישה מגרשי מגורים , מאחר ועל פי הוראות תכנית המתאר הצ/122 יש להגיש תב"ע לחלוקת חלקה ששטחה מעל 2 דונם.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אבן יהודה חלוקת מגרש מגורים
------------------------	-----------	-----------------------------

מספר התכנית	457-0443382
-------------	-------------

שטח התכנית	3.927 דונם
------------	------------

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) 62, (1) א (א) 62, (2) א (א) 62, (4) א (א) 62, (4) א (א) 62, (5) א (א) 62, (8) א

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	189279
קואורדינאטה Y	686117

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	השיח	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8015	מוסדר	חלק	106	

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/ 122	106

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	תאריך
הצ' / 1 / 100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' / 1 / 100. הוראות תכנית הצ' / 1 / 100 תחולנה על תכנית זו.	3681	3703	17/07/1989
הצ' / 1 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ' / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441	29/08/1999
הצ' / 1 / 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' / 1 / 200. הוראות תכנית הצ' / 1 / 200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490	30/03/1989
הצ' / 122	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ' / 122.	2389		24/11/1977
הצ' / 122 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' / 122 / 6. הוראות תכנית הצ' / 122 / 6 תחולנה על תכנית זו.	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	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' / 75	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ' / 75.	1462		11/07/1968

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				אבי חנקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי חנקיס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה *	מחייב		2	10/09/2019	אבי חנקיס	16: 40 10/09/2019		לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	1	19/02/2019	אבי חנקיס	11: 37 03/02/2020	מחייב לנושאים הבאים : מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש, מיקום תאי חניה, גובה 0.00 וקווי בניין, גובה המבנה בהתאם לסביבה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/05/2018	אבי חנקיס	15: 11 29/05/2018		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	אהוד קצנלבוגן			אבן יהודה	השיח	4	050-5274418	09-8992607	ekas.ltd@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד קצנלבוגן			אבן יהודה	השיח	4	050-5274418	09-8992607	ekas.ltd@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהוד קצנלבוגן			אבן יהודה	השיח	4	050-5274418	09-8992607	ekas.ltd@gmail.com
בעלים		ענת תירוש			אבן יהודה	השיח	2	09-8992607	09-8992607	

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			רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il

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

1. חלוקת מגרש מגורים לארבעה תאי שטח מבלי לשנות את שטחי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. חלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעה ושינוי קווי בנין קדמי לרח' העצמאות ולרח' השיח מ-5 מ' ל-3 מ', לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
3. הגדלת תכסית הבניה המותרת מ-30% ל-40% לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-4, מבלי לשנות את שטחי הבניה. לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
6. הרחבת רחוב העצמאות והשיח על חשבון מגרש המגורים, לפי סעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
7. שינוי גודל מגרש מינימלי ליחידת דיור מ 450 מ"ר ל 385 מ"ר. לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

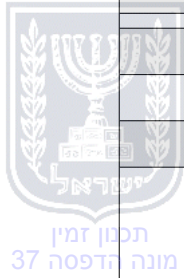
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1 - 4	זיקת הנאה
דרך מאושרת	5	זיקת הנאה
דרך מוצעת	6	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מוצעת	6	זיקת הנאה
מגורים א'	1, 4	זיקת הנאה
דרך מאושרת	5	להריסה
דרך מוצעת	6	להריסה
מגורים א'	2	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	133	3.39
מגורים א'	3,794	96.61
סה"כ	3,927	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	130.96	3.34
דרך מוצעת	286.93	7.32
מגורים א'	3,499.4	89.33
סה"כ	3,917.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית מגורים חד ו/או דו משפחתי צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י הוראות תכניות: הצ/122, הצ/100/1/1א, הצ/6/122ג,
ב	זיקת הנאה א. בתא שטח מספר 4 תינתן זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל עבור תא שטח מספר 1, כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	משמשת למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תאושר כל בניה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש להרחבת דרך קיימת.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תאושר כל בניה.



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	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	1	40	(2)	(2)	(1) 90	724	1810	1	מגורים א'
3	3	3	5	2	8.5	1	40	(2)	(2)	(1) 26	210	523	2	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	1	40	(2)	(2)	(1) 19	206	387	3	מגורים א'
3	3	3	(3)	2	8.5	1	40	(2)	(2)	40	260	780	4	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 זכויות בניה לכל תאי השטח: 40% שטח עיקרי ו-5% שטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5% משטח המגרש.

(2) עפ"י הוראות תכנית הצ/100/1א. שטח המרתף לא יעלה על 30% משטח המגרש.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

- א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג.
- ב. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- ג. חומרי גמר קירות חוץ- חומרי הבניה וצורת הגימור יהיו על פי אישור הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- ד. מערכת סולרית- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- ה. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.
- ו. חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים.
- ז. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה ו/או הרשות המקומית.
- ח. תליית כביסה -ינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ט. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מן הרחוב.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ייעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, ניתן יהיה להתיר שינויים אלה במסגרת הבקשה להרשאה למבנה דרך.

6.3**חניה**

בכל תא שטח יהיו מקומות חניה לפי התקן התקף עבור מספר היחידות שיבנו.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- א. הבעלים/היוזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.
- ב. לא ינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. רישום החלוקה יעדה על ידי הבעלים/היוזם ועל חשבונם.

6.5**הפקעות ו/או רישום**

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ב. ההפקעה עפ"י תכנית זו ממגרש המגורים תבוצע לעת מימוש היתר בניה במגרש או עם קבלת הודעה מהרשות המקומית.

6.6**ניהול מי נגר**

- בהתאם לתמ"א 1.
- א. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.



6.6	ניהול מי נגר
	ב. באזורים המרוצפים בתחום המגרשים יש להשאיר מרווחים מובנים בין אבני הריצוף בשיעור המאפשר חלחול בקצב רצוי. ג. בגבול המגרשים תבנה גדר או חסימה פיזית אחרת למי נגר. ד. רצוי להקים אוגר (קידוח החדרה למי נגר) בתחום המגרש, שיורחק מתחום המבנה ויכלול מתקן סילוק עודפים אל תחום הרחוב. ה. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.

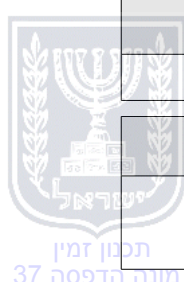
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1,2,4 : אישור תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זו, והגשת תצ"ר. 2. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

6.8	זיקת הנאה
	בשטח המסומן כזיקת הנאה בתא שטח 4 יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לתאי שטח 1,4 בהתאמה. זיקת ההנאה תירשם בספר רשם המקרקעין.

6.9	מרתפים
	עפ"י הוראות תכנית הצ/100/1/א. שטח המרתף לא יעלה על 30% משטח המגרש.

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

6.11	הריסות ופינויים
	לעת ביצוע ההפקעה בחזית המגרש, יהרוס בעל המגרש את הגדר הקיימת ויעתיקה לגבול המגרש בתאום עם הרשות המקומית ועל חשבונו.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית תוך שלוש שנים ממתן תוקף לתכנית זו.	

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

