

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0982991

הצ/מק/1-1-545 - אבן יהודה-גוש 8016 ח"ח 432 - חלק מזרחי

מרכז

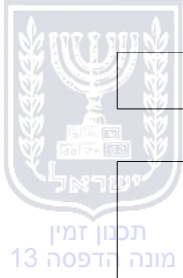
מחוז

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 ח"ח 432 בחלקה המזרחי מגרש מס' 2505

בעלי הנכס מעוניינים בתוספת שטח עיקרי של 25 מ"ר לזכויות הקיימות

כמו כן, מסומנות ורשומות בתכנית הקלות שאושרו ושולמו לפי היתר מס' 24501



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/1-545/1 - אבן יהודה-גוש 8016 ח"ח 432 - חלק
מזרחי

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

457-0982991 מספר התכנית

0.348 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית
1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	190194
קואורדינאטה Y	687121

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות:

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		432

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 משנה רק את המפורט 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
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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית SR/15

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	מחייב לעניין חניות בהתאם להיתר בניה 24510	14: 52 28/10/2021	אסף שטיין	28/10/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		20: 44 08/07/2021	אסף שטיין	08/07/2021	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	ענת בריינס סלע			אבן יהודה	באר גנים	66			anatbrainnessela@gmail.com
	פרטי	דורון סלע			אבן יהודה	באר גנים	66			anatbrainnessela@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת בריינס סלע			אבן יהודה	באר גנים	66			anatbrainnessela@gmail.com
פרטי	דורון סלע			אבן יהודה	באר גנים	66			anatbrainnessela@gmail.com

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			צור משה	השעורה	4	077-2050757		assaf@assafarch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	(1)				vvv015@zaha v.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3056 טירה משולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

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 25 מ"ר, סימון הקלות שאושרו בהיתר בניה 24501

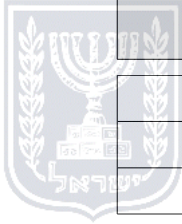
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי בשטח של 25 מ"ר - לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2)
2. הקלה של 10% בקו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' - לפי סעיף 62א(א)4 - אושרה בהיתר בניה 24501
3. כניסה חיצונית למרתף - לפי סעיף 62א(א)9 - אושרה בהיתר בניה 24501
4. גודל מגרש מינמלי לבריכת שחיה - לפי סעיף 62א(א)9 - אושרה בהיתר בניה 24501
5. בריכת שחיה בשפ"פ - לפי סעיף 62א(א)9 - אושרה בהיתר בניה 24501
6. חדר מכונות מחוץ לקו בניין אחורי - לפי סעיף 62א(א)9 - אושרה בהיתר בניה 24501
7. שינוי גובה 0.00 מבינוי - לפי סעיף 62א(א)9 - אושרה בהיתר בניה 24501



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	225	64.66
שטח פרטי פתוח	123	35.35
סה"כ	348	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	224.57	64.60
שטח פרטי פתוח	123.06	35.40
סה"כ	347.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים - לפי יעוד מגורים א' מיוחד בהתאם לתכנית הצ/1-1/151 ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים או תלת משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל הוראות הבינוי מתכנית הצ/1-1/151 חלים על תכנית זו</p> <p>אושרה הקלה בגובה 0.00 לפי היתר בניה 24501</p> <p>אושרה כניסה חיצונית למרתף לפי היתר בניה 24501</p>
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	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה פרט לגדרות וריצופים, עבור גינון ונטיעות. שטח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש המגורים הצמוד לו.</p> <p>בהיתר 24501 אושרה הקלה לבריכה וחדר מכונות בתחום השפ"פ.</p>



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)	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
						עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש מזערי
קדמי	4	3	2	40	148.75	30	225	מגורים א'	
אחורי	4.5 (6)	0 (5)	3	1					
צידדי- שמאלי									
צידדי- ימני									
מעל הכניסה הקובעת									
מתחת לכניסה הקובעת									
שרות									

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 25 מ"ר שטח עיקרי - יתר הזכויות ללא שינוי מתכניות תקפות.
בבקשות להיתר בוקשו ואושרו הקלות.
קו בנין צדדי לשטחי שירות 3 מ' - לסככת חניה "0" בתנאי הצמדה לסככת השכן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חצי משטח המגרש למגורים לא כולל שפ"פ.
- (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' ולא יותר מ- 40% תכסית. תותר כניסה חיצונית למרתף בהתאם לפרסום הקלה עפ"י היתר הבניה 24501.
- (4) עד 8.5 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית.
- (5) דו-משפחתי..
- (6) בהתאם לפרסום הקלה עפ"י היתר הבניה 24501.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13