

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
**1965 שרונים**  
 31-03-2011  
 נתקבל  
 מחלקת תכנון

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 11.05.2011

**הוראות התוכנית**

נתקבל  
תיק מס'

תוכנית מסי' הצ/מק/1-457/1

שם תוכנית: חלוקת החלקה לשניים, שינוי קווי בנין והקלה ברח' השומרון

*[Handwritten signature]*  
 \*ועדה המקומית\*  
 \*בנין-יהודה\*

מחוז: **המרכז**  
 מרחב תכנון מקומי: **שרונים**  
 סוג תוכנית: **מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים          חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  <b>אישור תכנית מס. הצ/מק/1-457/1</b>          התכנית מאושרת מכח          סעיף 108 (ג) לחוק          מתאריך <u>11.05.2011</u>          יו"ר הועדה</p>	
--	--

<p>הועדה המקומית שרונים          התכנית עברה בדיקה תכנונית          .....          תאריך .....          מהנדס הועדה</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

חלוקת חלקה 89 לשני מגרשים שווים, שינויים בקווי בנין, מתן הקלה של 6% לשטחים עיקריים וקביעת זכות מעבר למגרש האחורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>03/02/2011</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>חלוקת החלקה לשניים, שינוי קווי בנין והקלה ברחי' השומרון</p> <p>הצ/מק/1-1/457</p>	<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>• 62 א(א) סעיף קטן 1+4+5+9 לחוק.</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית</p> <p>• לא</p>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
		קואורדינטה X	189,516
		קואורדינטה Y	685,656
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אבן יהודה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	השרון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אבן יהודה
		שכונה	
		רחוב	השומרון
		מספר בית	47

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8024	• מוסדר	• חלק מהגוש	89	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים ל"ר**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל"ר**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/11/1977	2389		• שינוי	הצ/122 ✓
30/11/1978	2483		• שינוי	הצ/6/122 ✓
09/07/1981	2726		• שינוי	הצ/6/122/א ✓
09/07/1981	2726		• שינוי	הצ/6/122/ב ✓
07/10/1982	2855		• שינוי	הצ/6/122/ג ✓
30/03/1989	3643		• כפיפות	הצ/1-1/200 ✓
29/08/1999	4799		• כפיפות	הצ/1-1/100א ✓

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מרהבית לתכנון ובניה "שורונים"	אד"ר ג. גולדנברג.	03/02/2011		17		מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מרהבית לתכנון ובניה "שורונים"	אד"ר ג. גולדנברג.	03/02/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מרהבית לתכנון ובניה "שורונים"	אד"ר ג. גולדנברג.	03/02/2011	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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 החוראות על התשריטים.

03/02/2011

תבנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 17

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

		מגיש התוכנית		1.8.1		מקצוע / תואר	
גוש/ חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית
			052-8724994		רח' השומרון 47, אבן יהודה		

**1.8.2 יזם במועל**

		1.8.2		מקצוע / תואר	
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד
		052-8724994		רח' השומרון 47, אבן יהודה	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

		1.8.3		שם פרטי ומשפחה / תואר		שם פרטי ומשפחה / תואר	
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות
		050-5583744		רח' הגבעה 25, אבן יהודה			5070903
		052-8939444		רח' הגבעה 17, אבן יהודה			4360062

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

		1.8.4		שם פרטי ומשפחה / תואר		שם פרטי ומשפחה / תואר	
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות
ricu@bezeqint.net	09-8911723		09-8991754	ת.ד. 824 אבן יהודה			042594911
benny450@wal.la.co.il	09-8820341		09-8343920	דוד המלך 11, נתניה			450

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת חלקה 89 לשני מגרשים שווים, שינויים בקווי בנין, מתן הקלה של 6% לשטחים עיקריים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. חלוקת חלקה 89 לשני מגרשי מגורים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת בעלי הקרקע, ללא תוספת שטח, להוציא הנכלל בהקלה. בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א)(ו) לחוק.
2. מתן הקלה של 6% משטח כל מגרש בזכויות הבניה למטרה עיקרית בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
3. שינוי קווי בנין:
  - 3.1 קו בנין קידמי מ- 5 מ' ל- 4.79 מ' בהתאם לבית קיים.
  - 3.2 במגרש 2542 שינוי קו בנין צדדי ימני מ- 3 מ' ל- 5 מ', שינוי קו בנין צדדי שמאלי מ- 3 מ' ל- 4 מ' ושינוי קו בנין אחורי מ- 6 מ' ל- 3 מ' ונקודתית ל- 1.34 מ' בהתאם למבנה הקיים.
  - 3.3 במגרש 2541 שינוי קו בנין דרומי ל- 3 מ', שינוי קו בנין צפוני מ- 6 מ' ל- 3 מ', ושינוי קו בנין צדדי ימני מ- 3 מ' ל- 6 מ' הכל בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
  - 3.4 שינוי הבינוי בתחום התכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
  - 3.5 קביעת זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית כמסומן בתשריט בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.087	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		462.3	60.30+	402	מ"ר	מגורים
		2		2	מס' יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
מ"ר	מ"ר	תאי שטח	מ"ר	מגורים א	מגורים א
		892,891			
			894		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החולאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מיוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
92.46	מגורים א	92.46	מגורים א
7.54	דוד מאושרת	7.54	דוד מאושרת

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים 'א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בתים צמודי קרקע, יח"ד אחת בכל מגרש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	בהתאם להוראות תכנית המתאר הצ/122 על תיקוניה, במידה ולא בוטלו בתכנית זו. קווי בנין ושטחים עיקריים בהתאם למפורט בסעיף 5 בתכנית זו ובנספח הבינוי.



**6. הוראות נוספות****6.1**

הבינוי מנחה בלבד. שינויים בו יאושרו ע"י הועדה המקומית ובתנאי שלא יחרוג מתחומי קווי הבנין המאושרים בתכנית זו.

**6.2 מערכות תשתית**

1. אספקת מים- תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
2. ביוב- בכל התוכנית יסומן חיבור לביוב המרכזי.
3. ניקוז- פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית. פתרון הניקוז יוצג בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותוכטח הגישה לאחוזתם.
4. בניה משמרת מים - תובטח תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
5. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.
5. חשמל- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים. כלל- כל התשתיות בתחום התוכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.

**6.3 חניה**

חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

**6.4 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.5 כללי**

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69( לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

**6.6 זכות מעבר זיקת הנאה**

- א. האזור המסומן בתשריט זיקת הנאה ישמש כזכות מעבר לכל בעלי המגרשים בתחום התכנית. תאסר בנית גדרות בתחום המסומן כזיקת הנאה ותאסר חניה או כל מכשול שהוא בתחום זה.
- ב. ביצוע ואחזקת הסלילה בתחום המסומן כזיקת הנאה יחולו על כל בעלי המגרשים בחלקים שווים.
- ג. רישום בטאבו של האזור המסומן כזיקת הנאה יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית ותירשם הערת אזהרה בגין זיקת הנאה.

**6.7 שטח עתיקות**

- א. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשמי"ט - 1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

**6.8 הריסות**

כל הגדרות המסומנות להריסה, ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם כתנאי לקבלת היתר בניה במגרש 2542.

**6.9 טבלת חלוקה מצב קיים**

מס יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	בעל קרקע רשום	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה רשומה	מס' גוש
2	מגורים א'	1,089	רטהויז ליאורה בכר אירנה	1,087	89	8024

**6.10 טבלת הקצאה מצב מוצע**

מס יח"ד	יעוד	בעלי הקרקע	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש חדש	מס' חלקה רשומה	מס' גוש
1	מגורים א'	רטהויז ליאורה ת.ז. 5070903	503	2541	89	8024
1	מגורים א'	בכר אירנה ת.ז. 4360062	502	2542		
0	דרך	מ.מ. אבן יהודה	82	2543		

חתימת בעלי הקרקע:

24.2.11

רטהויז ליאורה

רטהויז ליאורה  
ת.ז. 5070903

בכר אירנה

בכר אירנה  
ת.ז. 4360062

מועצה מקומית אבן-יהודה

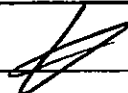
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

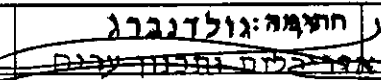
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

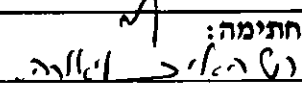
**7.2 מימוש התוכנית**

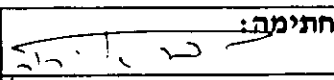
תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית יזם בפועל	שם: עדו רטהויז	חתימה: 	תאריך: 24.3.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: ירי גולדנברג	חתימה: 	תאריך: 24.3.11
	תאגיד:	ת.ד. 824 אבן יהודה 40500 טל. 09-8991754 פקס. 09-8911723	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: רטהויז ליאורה	חתימה: 	תאריך: 24.3.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: בכר אירנה	חתימה: 	תאריך: 24.3.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	



טבלת זכויות וחובות בגינה – מצב מאושר בהתאם לתכנית המתאר הא/מק/ו-1/457 על תיקוניה ותכניות הא/מק/ו-1/457

קווי בנין (מטר)	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין	שטח בנין מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
									שטח בנין מ"ר	שטח בנין %	שטח בנין כ"ס				מתחת לכניסה הקובעת	שטח	עיקרי
אחורי	צידו-צידו-שמאלי	צידו-צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מננה (מטר)	תכנית משטח תא (שטח)	מספר יח"ד	אחוזי בנין כוללים (%)	שטח בנין כ"ס	מתחת לכניסה הקובעת	שטח	עיקרי	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
6	3	3	5	1	2	8.5	30%	2	75%	+45% עד 30% מדרג	מדרג בהתאם לתורת תכנית הא/מק/ו-1/457	-	5%	40%	750	תלקח 89	מגורים אי

03/02/2011

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 17 מתוך 17