

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

12. 11. 2012

הוראות התוכנית

נתקבל

תוכנית מס' הצ/1-1/471

תיק מס'

שם תוכנית: גוש 8015, חלקה 347 (צד א') תוספת זכויות בניה.

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: שרונים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 10.10.12 - 471/1/1/32 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 101.7 יו"ר הוועדה המחוזית 13-01-2013 תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה להסדיר מצב קיים וכוללת תיקון טעות בהיתר הקיים בחלקי חלקה 347 א'.
חלק מחלקה 347 ב' הכלולה בתחום התכנית - נותר ללא שינוי - הכל עפ"י תכניות בתוקף הצ/122 על
תיקוניה ו- הצ/1-1/16.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

גוש 8015, חלקה 347 (צד א') תוספת זכויות בניה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

הצ/1-1/471

מספר התוכנית

0.8528 ד'

1.2 שטח התוכנית

• למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

17.10.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא חיתרים או
הרשאות.

חיתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים**

קואורדינטה X 189627
קואורדינטה Y 686407

1.5.2 תיאור מקום ברחוב קיים ומבונה בלב הישוב אבן יהודה.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אבן יהודה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

נפה השרון

יישוב אבן יהודה

שכונה

רחוב

מספר בית 12

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8015	• מוסדר	• חלק מהגוש	347	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/122 –	• שינוי	תוספת זכויות, שינוי תכנית ושינוי הוראות בינוי לתא שטח 347A בלבד.	2389	24.11.1977
הצ/122/6 –	• שינוי		2389	7.6.1978
הצ/122/ב' –	• כפיפות		2726	9.7.1981
הצ/122/ג' –	• כפיפות		2855	7.10.1982
הצ/122/ד' –	• כפיפות		3240	22.8.1985
הצ/1-1/16 –	• שינוי	זכויות והוראות.	3317	31.3.1986
הצ/1-1/200 –	• כפיפות		3643	30.3.1989
הצ/1-1/100א' –	• כפיפות		4799	29.8.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אסכאן שמעון M.S.C מ.ר. 86889 4712	1.8.2010	לי"ר	15 עמודים 16-23 בתקנון זה	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית		1.8.2010	1	לי"ר	1:250	מחייב	נספחי הוראות התכנית – טבלאות זכויות מתכנית בתוקף תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		1.8.2010	לי"ר	8	לי"ר	לי"ר	נספחי הוראות התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

18/10/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 23

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8015 347	לי"ר	לי"ר	0505-234658	03-7365485	רח' דולצ'ין 3, תל-אביב. 69360.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	50055722 03195567	וייס ברכה וייס אלי	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	0505-234658	03-7365485	רח' דולצ'ין 3, תל-אביב. 69360.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	50055722 03195567	וייס ברכה וייס אלי	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	0505-234658	03-7365485	רח' דולצ'ין 3, תל-אביב. 69360.	לי"ר	לי"ר	50055722 03195567	וייס ברכה וייס אלי	לי"ר	לי"ר 347 א'
לי"ר	0507-208815	09-8912534	רח' הדקל 10, אבן-יהודה. מיקוד 40500.	לי"ר	לי"ר	051254001 327000980 710420445	יואלי עקב כהן טובה		לי"ר 347 ב'

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
לי"ר	09-7967258	09-7967258	רח' הדקל 54, תל-מונד מיקוד: 40600	לי"ר	לי"ר	86889 4712-ו	5197788	שמעון אסכאן (ג.א.ש. אדריכלים)	אדריכל Ms.C	לי"ר
לי"ר	09-8997264	09-8997260	כפר נטר, ת.ד. 3765. מיקוד 40593	לי"ר	אורחית ומדידות בני"מ אריה פלג הנדסה	561	051074227	אריה פלג	מתנדס אורחית, מהנדס נאודט ומודד מוסמך	מודד

18/10/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 23

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
ל"ר	

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**

בתא שטח 347A - תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות והגדלת תכסית.
בתא שטח 347B - ללא שינוי הכל עפ"י תכניות בתוקף והיתרים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- בתא שטח 347A -
- הגדלת זכויות לשטח עיקרי עפ"י מצב קיים מ- 46% (196.42 מ"ר) ל- 52.13% (222.32 מ"ר).
 - הגדלת שטחי שירות על קרקעיים לחניה מקורה מ- 5% (21.3 מ"ר) ל- 6.6% (27.9 מ"ר).
 - הגדלת תכסית מותרת מ- 30% ל- 33.3%.
 - להתיר כניסה חיצונית למרתף עפ"י מצב קיים.
 - הקטנת מרווח בין בית מגורים למבנה עזר מ- 4.0 מ' ל- 2.38 מ' עפ"י מצב קיים.
- בתא שטח 347B -
- ללא שינוי הכל עפ"י תכניות בתוקף והיתרים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.853 ד'				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים שטח עיקרי	מ"ר	366.79	26.13+	392.92		תוספת לתא שטח 347 (א') בלבד - מאושר : 196.19 מ"ר (46%) <u>תוספת : 26.13 מ"ר</u> סה"כ : 222.32 מ"ר בתא שטח 347 (ב') - ללא שינוי- 170.6 מ"ר (40%).
	מס' יחיד	2	0	2		

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	מגורים א'	תאי שטח	תאי שטח כפופים
	347A + 347B		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר
מגורים א'	0.853	100%		מגורים א'	0.427
				יעוד עפ"י תכנית מאושרת	0.426
מגורים א'	0.853	100%		מגורים א'	0.853

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים + שטחי שירות למגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות כלליות
הכל עפ"י תכניות בתוקף הצ/122 על תיקוניה (הצ/122/6, הצ/122/6ב', הצ/122/6ג', הצ/122/ד6), הצ/1-1/16 ו-הצ/1-1/100א' למעט השינויים המבוקשים בתכנית זו.	
ב.	הוראות בינוי
א. שטחי המגרשים - יהיה כקיים ועפ"י המצוין בנסחי הטאבו.	
ב. קווי הבניין עפ"י התשריט וטבלת הזכויות, בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.	
ג. זכויות הבניה - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית.	
ד. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית הצ/1-1/100א' ובהתאם לטבלת הזכויות:	
1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.	
2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.	
3. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:	
א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.	
ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ-1 (אחד) מטר.	
ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.	
4. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.	
5. המרתף ישמש לשטחי שרות ושטחים עיקריים כמצויין בטבלת הזכויות.	
ג.	הוראות פיתוח
כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.	
ד.	עיצוב אדריכלי
2 קומות קוטג' אך לא יותר מ-8.5 מ' משיא גג רעפים עד לממוצע קרקע סופית	

שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		4.2
שימושים		4.2.1
הכל עפ"י תכניות תקפות		א.
הוראות		4.2.2
הכל עפ"י תכניות בתוקף הצ/122 על תיקוניה (הצ/122/6, הצ/122/6ב', הצ/122/6ג', הצ/122/6ד'), הצ/1-1/16 ו-הצ/1-1/100א'. תוכנית זו אינה מבטלת זכויות ואו הקלות המותרות לחלקי חלקה 347 ב'.		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי	יעד
			ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל						מתחת	הקובעת	מעל			
6 מטר	3 מטר	מטר	במגרשים סמוכים בהם בתי המגורים בקו בנינים "0" תותר תוספת בניה למגורים עפ"י קו בנין צדדי "0" עם קיר אטום ושפוע גג נגדי לגבול או בקו צדדי 2 מטר בכל בהסכמת השכן באין הסכמה כזו, תותר הבניה בקו בנין צדדי 3 מטר.	כמסומן בתשריט הבלטת מרפסת מקורה תותר כזו 20% מקו בנין קדמי	1	2	2 קומות	2 קומות	33.3%	2.35	1	66.58%	284.32 מ"ר	34.1 מ"ר	222.32 מ"ר	427	347A	מגורים א'
הבלטת מרפסת מקורה תותר כדי 10% מקו בנין אחורי								קוטן אד לא יותר מ- 8.5 מ' משיא גג רעפים עד לממוצע קרקע טבעית או סופית – מה שפחות.										הכל עפ"י תכניות מאושרות.
יעוד עפ"י תכנית מאושרת																426	347B	יעוד עפ"י תכנית מאושרת

(1) תותר הקמת מבנה עזר במבנה אחר ובגופר מהבנין העיקרי ובתנאים הבאים : קו בנין קדמי יצודי : כמסומן בתשריט "0" למוסך לרכב פרטי .

* מניקום שטחי השירות במגרש, מעל הכניסה הקובעת לבנין או מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין חייקבע בעת מתן היתר בניה, השטחים שיחושבו כשטחי שירות ליחיד יהיו : עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה, ממיד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א. 5 מ"ר למערכות טכניות באם בהיתר הבניה נראה כי אלה נדרשות לתפקוד המבנה.

(2) המרתף : כקיים עפ"י תצ"1/100 א', לעת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו עפ"י הערה מס' 1.

18/10/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 23

6. הוראות נוספות**6.1. חניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד, במסגרת ההיתר.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. בניה משמרת מים

- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש ופיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונוס.
- 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, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.4. הוצאות התכנית

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.

6.5. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה

- א. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית בתחום הרשות המקומית.
- ב. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

6.6 תנאים להיתרי בניה

- א. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובהתאם לשימושי הקרקע המאושרים.
- ב. העתקת תשתיות ככל שתידרש תהווה תנאי למתן היתר בניה, במידת הצורך התשתיות יועתקו למקום שיאושר על פי כל דין.
- ג. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בנושא חלוקת זכויות לא שיוניות בין חלקי חלקה 347 א' לבין חלקי חלקה 347 ב'.
- ה. מיצוי ההליכים המשפטיים כנגד חריגות הבנייה בתא שטח 347A.
- ו. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

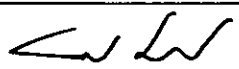
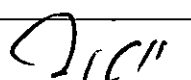
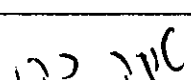
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	מיידי

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

8. חתימות

תאריך: 10.11.12	חתימה: 	שם: וייס ברכה ת.ז. 50055722	מגישי התוכנית
10.11.12		וייס אלי ת.ז. 03195567	
תאריך: 11.11.12	חתימת ר. שמעון אדריכל 4712 86889	שם: שמעון אסבן (ג.א.ש אדריכלים)	עורך התוכנית
תאריך: 10.11.12	חתימה: 	שם: וייס ברכה ת.ז. 50055722	יזמים בפועל
10.11.12		וייס אלי ת.ז. 03195567	
תאריך: 10.11.12	חתימה: 	וייס ברכה ת.ז. 50055722	בעלי עניין בקרע בעלים חלקי- חלקה 347 א'
10.11.12		וייס אלי ת.ז. 03195567	
10.11.12		יואלי יעקב ת.ז. 051254001	בעלים חלקי - חלקה 347 ב'
11.11.12		כהן טובה ת.ז. 327000980 דרכון 710420445	

נספח 1 : טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י הצ/122/6

ד. פרק ג' טעף 2: טבלת האזורים אבן-החוליה א 5/5/22.

[illegible]

2,2

11 לא מחזיר דף בקנה. למעוררם להשגיח בדרך. לשמור. לכו. שיהיה. דעות. באשר. דמקסימום. לא. חסד. מנוחה. וכן. יוכל. להם. להפיק. ה. 11.

גמ' סיועו'ת וז'י' ט'יקול דע'ת' ה'ע'ד'ר' ה'ח'ק'ו'מ'ת' ג'ם' ת'כ'נ'ס' ה'ד'ג'ו'.

כ"ט אדר א' תשנ"ב י"ב יולי תשמ"ב

נשים אכזריות ולפי שיקור דלה העמיד האקדמיק, וטענתו נכונה

כניסה חסידית: כלכלה, שוק, יעדים, תחזית, 1995

גבית המורשת ירכי יצחקל דעת בולדו, אהרןכ"ח וט כגז ת וכו'

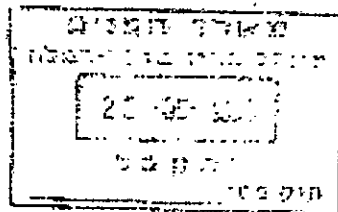
לפי זכרונות מנדטורי וברניס נולד ב-1877 בירושלים, למשפחה חסידית.

ה. ממונה על ביטחון ופיקוד: רמ"ד וועד הפועל

ב. המעורבות של ה"מגזר הפרטי" במערכת הבריאות

נספח 2 : זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י הצ/1-1/100א'

ת.ר.ג. 2 ת.כ.נ. 1 מ.ק.ז.מ.י - "שרונים"



40010926

מרכז

ממונה:

שם התכנית: תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית אגן שדה
 ת.כ.נ. 122/222 ולתכנית אגן-1/100א'

שטח הבנייה: התכנית זו תהיה על שטח המוניציפאלי של
המועצה המקומית אגן שדה (נמרחב התכנון
של "שרונים").

יעלי הכרעה: מדינת ישראל והס"ל/ממ"י, מועצה מקומית
שרונים.

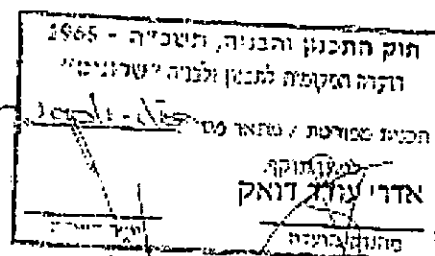
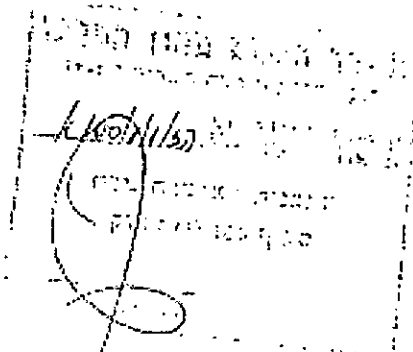
יזום ומגיש התכנית: המועצה המקומית לתכנון ובניה "שרונים".

עורך התכנית: עורך דואק - מהנדס ר.נ.צ. "שרונים".

מטרת התכנית: לקבוע הוראות לבנייה מרתמים והשימושים
בהם.

מטרת התכנית: התכנית כוללת תקנון לפי שישה דפי הוראות
כמתב.

יחס לתכנית אחרות: התכנית זו מבטלת את תכנית
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ל-
הוראות תכנית מתאר מקומית או תכנית
מפורטת אחרת, תהינה הוראות תכנית זו
עדיפות, למעט לעניין זכויות הבניה
שהיקבענה עפ"י הזכויות הנבחרות כפי
התכנית.



18/10/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 23

פרוט מונחים והגדרות:

עפ"י תקנות התכנון והכניה (החוקה טקסוניה חניה), התשס"ג - 1963, וכפי שיטתו ו/או שיתוקנו מעת לעת.

"הקו חניה" -

תקנות התכנון והכניה (חיסוב שטחים ואחרות חניה בתוכנית ובחיתורים), התשנ"ב - 1992, וכפי שיטתו ו/או שיתוקנו מעת לעת.

"תקנות חיסוב שטחים" -

מגרשים שמוזכרת בהם חניה למגורים עד שהי קומות ועליית גג, כאשר הנישה לדירות הינה ישירות מהתוך או מגדרס מדרגות בתוך חיצוני המסמך לכל תיפוס שתי יחידות דיור.

"מגרשים לבניה צמודת קרקע" -

מגרשים שמוזכרת בהם חניה למגורים ושאינם מגרשים לבניה צמודת קרקע.

"מגרשים לבניה רוויה" -

לכניה זו תהיה לכל המונחים והביטויים שלא הוגדרו בה במפורש המשמעות הנתונה להם עפ"י חוק התכנון והכניה התשס"ה - 1965 ותקנותיו וכפי שיטתו ו/או שיתוקנו מעת לעת (החוק הנ"ל על הקצותיו יקראו להלן, בייחוד, "החוק").

1. מונחים וביטויים והקמת קומות מרתף

א. מגרשים לבניה צמודת קרקע

על אף האמור בכל תכנית, יחולו לעניין הקמת מרתפים במגרשים לבניה צמודת קרקע הוראות אלה:

1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
2. טענה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.
3. קרי הבנין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הכאן:

א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.

ב. תותר הכללת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (הצורה אנגלית) גם אם יש בכליתה זו משום תריגת מקו הבנין, וכלכך שההכללה נועדה לאיזוורו המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ-1 (אחד) מטר.

5. הותנת הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של המצר האנלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.

6. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים הסטנדרטים הבאים:

א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.

ב. חלקי המרתף ההורגים מקונטרס קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.

ג. ינתן פיתרון לניקוז המדרס.

5. במדרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס הקומת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן הורגות מפלס הקרקע מתוכננת והייתה בתחום קווי הבנין בלבד.

6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.

7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.

באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית התלויה על המדרס.

8. המרתף יטוש כשטחי שדות ולצורכי המשפחה בלבד.

9. שטח המרתף הנ"ל יפורסך לאתרוזי תכניה המותרים במדרש על פי כל תכנית אזור, ובנוסף לאזור בסעיף 7 לעיל.

3. מדרשים לבניה רוריה

על אף האמור בכל תכנית, יחולו לענין הקמת מדרשים במדרשים לבניה רוריה הנראות אלה:

1. במדרש לבניה רוריה הותר הקמת שתי קומות מרתף בבנין.

2. שטח כל קומת מרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.

3. קווי הבנין הקבועים בתכנית לאותו מדרש יחולו גם על קומות המרתף ובנוסף להוראות הבאות:

- א. קונסור כל מרתף לא יחרג מקונסור קומת הקרקע.
- ב. תוקף הכללית הסתפית מעבר לקונסור קומת הקרקע (הצדק אנולית) גם אם יש בכליטה זו משום מרינה מקו הננין, וכלכל שהכללית נועדה לאינודר המרתף, והוא אינה חורגת מקו הננין ביותר מ-1 (אחד) מטר.
- ג. הותרה הכללית מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של המצד האנולית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
- ד. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה ו/או קומות מרתף בקו בנין אכס במנאים המצטברים הבאים:
- א. קומת המרתף משמש לחניה בלבד.
- ב. חלקי המרתף החורגים מקונסור קומת הקרקע שמעליו לא יכלטו מפני הקרקע הסופית.
- ג. ינתן פיתרון לניקוז המגדש.
5. במגרשים כהם קיים שינוע העולה על 5%, לא יעלה במפלס הקרקע מרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן התרינות במפלס קרקע מחובלות תהיינה בתחום קווי הבנין בלבד.
6. קומות המרתף ישמשו לשטחי שרות בלבד, לרבות לחניה תת קרקעית.
7. גובה קומות המרתף ויבנה ע"י הועדה, אך לא יותר מ-2.80 (שניים ושמונים) מטרים לכל קומת מרתף.
- כאם הנוכח עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י החכנית החלה על המגדש.
8. שטח המרתף ו/או המרתפים יתווסף לאתונה הבניה המותרים במגדש על פי כל הבניה אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.
9. מדרשים לבניה למסדה, מלאכה ותעשייה, בניני ציבור וכל יעוד אחר שאינו למגורים.
- על אף האמור בכל הבניות, יחולו לגבי מדרשים שהיעוד בהם אינו למגורים, הוראות אלו:
1. תוקף הקמת שלוש קומות מרתף בבנין.

2. שטח כל קומת מרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע.
3. קווי הבניין הקובעים בתכנית לאותו מנרש יהולו גם על קומות המרתף בכפוף להוראות הבאות:
 - א. קונטור כל מרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
 - ב. חומת הבולטת מרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (הצורה אנגלית) גם אם יש ככליטה זו משום חריגה מקו הבניין, ובלבד שהבולטת נועדה לאיזווד המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ-1 (אחד) מטר.
 - ג. חומת הבולטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מבני הקרקע הסופית.
4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, יהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בכו בנין אפס בתנאים הטכניים הבאים:
 - א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע לא יבטנו מפני הקרקע הסופית.
 - ג. ינתן פיתרון לניקוז המנרש.
5. במגרשים בהם קיים שיפוע העולה על 5%, לא יעלה מפלט הקרקע המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכו' החריגות ממפלט קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
6. קומות המרתף ישמשו לעמאי שדות בלבד. לרכות לחניה הם קרקעית.
7. כוכה קומות המרתף יקבע ע"י הועדה המקומית, אך לא יותר מ-3 (שלושה) מטרים לכל קומת מרתף. כאם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית התלה על המנרש.
8. שטחי המרתפים הנ"ל, יחושפו לאותו הכניה המותרים במגרש על פי כל הבניות אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

2. הוראות ותנאים כלליים להקמת מרתפים:

- א. תנאי מוקדם להקמת קומות מרתף, יהיה מילוי חקני החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.

- ב. היעדה המקומית ההיה מוסמכת להעביר תשתיות ציבוריות בתחומי המרחבים ולקוטט בכל האמצעים והפעולות שיידרשו לכך.
- ג. לא תותר בניית מרתפים בקו כנין אפס אם יהיה כנין כדי לפגוע באפשרויות להעברת תשתיות ולא צורה שת קרקעיות ומתקנים מחוצים בתחום המגרש.
- ד. במקרה כזה, חקבע היעדה המקומית את קני הכנין למרתף בהתחשב בצורך האסוד.
- ה. בעת הקמת המרתף ייקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הנוכחיים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף.
- ו. היעדה זוהיה מוסמכת לדרוש כתנאי להיתר, כי הוטמט להישבות כיציוק הבנין. וכלול תכנית ביצוע המפירות אשר תבטיח את יציבות המבנה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הנוכחיים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבנין המיוקש, וכן כרוש האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע והקמת המרתפים ולאחר הקמתם.
- ז. ביקשה להיתר לבנין הכולל מרתף, יפורטו המפרטות לנושא הניקוד בתחומי המרתף בחלק ממסדון הניקוד במגרש כולו ואת המפרט לאיטום הבניה.

3. הטעם השני: יוטט ייקנה מוקד.

4. יחס לתכנית אחרות:

אין בהכנית זו כדי לפגוע במרחבים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד הכנס תוכנית זו לתוקף.