

משרד הפנים חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 מחוז מרכז
 19. 01. 2014

הוראות התוכנית
 נתקבל
 תיק מס'

תוכנית מס' הצ/1-1/452

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה בתא שטח A 132

09-09-2013
 נתקבל
 מחלקת תכנון

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 452/1.1/32
 למתן תוקף.
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 05.8.13 (2108) - 452/1.1/32
 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 12-02-2014
 יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך

דברי הסבר לתוכנית

תוספת זכויות בניה בתא שטח A 132 (מספר מגרש ישן A 2080) ושינוי קווי בנין לשטחי שרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה בתא שטח A 132	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
הצ/1-452/1	מספר התוכנית			
752 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
3	מספר מהדורה בשלב			
21/08/2013	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	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 היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הודאות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים
 - קואורדינטה X 188,445
 - קואורדינטה Y 686,520
- 1.5.2 תיאור מקום מערב מרכז אבן יהודה – רחי האלמוגן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רשות מחוזית לתחום הרשות מ.מ. אבן יהודה
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובול שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - השרון אבן יהודה אלמוגן 40

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8013	• מוסדר	• חלק מהגוש	132 /מגרש 2080 הישן שהיה חלק מחל' 28 הישנה)	מספר ישן - 28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/122	• שינוי		2389	24/11/1977
הצ/6/122	• שינוי		2483	30/11/1978
הצ/26/122	• שינוי		2726	09/07/1981
הצ/1-200/1	• כפיפות		3643	30/03/1989
הצ/301/1-1	• שינוי		4030	06/08/1992
הצ/1-301/1	• שינוי		4794	12/08/1999
הצ/1-100/1	• שינוי		4799	29/08/1999
הצ/מק/1-1/301	• שינוי		5919	19/02/2009

1.7 : מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדי ירי גולדנברג	21/08/2013		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אדי ירי גולדנברג	21/08/2013	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדי ירי גולדנברג	21/08/2013	1		1:250	עקרוני	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	לויט אביחי	011967346				אלמוגן 40, אבן יהודה 40500	09-8910087				

1.8.2 יזם/במזעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לויט אביחי	011967346				אלמוגן 40, אבן יהודה 40500	09-8910087			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
? בעלים		אונגר אורן	028667194			אלמוגן 38, אבן יהודה 40500		0775511881		
? בעלים		אונגר הלית	033603697			אלמוגן 38, אבן יהודה 40500		0775511991		
? בעלים		לויט אביחי	335644			אלמוגן 40, אבן יהודה 40500	09-8910087			
? בעלים		לויט לימור	024243636			אלמוגן 40, אבן יהודה 40500	09-8910087			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
? עורך ראשי	אדריכל	ירי גולדנברג	042594911	07853			ת.ד. 824 אבן יהודה	09-8991754		09-8911723	ricu@bezeqint.net
? מודד	מודד מוסמך	ירון לזר	056499239	700			רח' תל חי 6, נתניה	09-8828151		09-8624674	lazarby@netvision.net.il

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 שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת זכויות הבניה לשטח עיקרי, הגדלת שטחי השרות מעל פני הקרקע, שינוי בקווי בניין לשטחי שרות וביטול הזכויות למרתף בחלקה 132 בגוש 8013 בתא שטח A 132 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- השינויים מתייחסים לתא שטח A 132 בלבד.
- הגדלת זכויות הבניה לשטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת בתא שטח A 132 מ- 160 מ"ר ל- 200 מ"ר
 - קביעת זכויות לשטחי השרות מעל הכניסה הקובעת מ- 30 מ"ר ל- 44 מ"ר (19 מ"ר עבור סככת חניה + 5 מ"ר חדר מערכות טכניות + 4 מ"ר עבור מחסן כתוספת ל- 6 מ"ר למזווה הבנוי בהתאם להיתר ו- 10 מ"ר ממ"ד הבנוי בהתאם להיתר.
 - ביטול הזכויות למרתף.
 - קביעת קו בנין אחורי 4 מ' למבנה שרות (מחסן) כמסומן בנספח הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם: 0.751 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הגדלת זכויות בניה בתא שטח A 132 מספר ישן A 2080 בלבד.		360	40	320	מ"ר	מגורים
		2	-	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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

תאי שטח כפומים				תאי שטח	יעוד
				132 תא שטח ישן 2080	מגורים א
				A 132	
				B 132	

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 מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	751	מגורים א'		100	751	מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים: למגורים צמודי קרקע של שתי יחיד במגרש – במבנה אחד.	4.1:1 א.
הוראות:	4.1:2
<p>1. בתא שטח A132 בהתאם להוראות תכנית הצ/1/1/301/ג' ובשינויים המפורטים בתכנית זו:</p> <p>1. תוספת של 40 מ"ר לשטח העיקרי.</p> <p>2. שינוי הזכויות לשיטחי שרות:</p> <p>א. ביטול הזכויות למרתף.</p> <p>ב. שינוי הזכויות לשיטחי שרות על קרקעיים מ-30 מ"ר ל-44 מ"ר, כמפורט בסעיף 5 בתכנית זו.</p> <p>3. קו' בנין אחורי 4 מ' למחסן, כמסומן בנספח הבינוי.</p>	1.
על תא שטח B132 חלות הוראות תכנית הצ/1/1/301/ג'.	4.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)								
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית משטח תא במ"ר	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים 'א'	A 132 (מספר ישן A 2080)	375.50	200	44 מ"ר ראה הערה מספר 2	0	0	244	1	65	2.66	לכל יח"ד	146	8.5 מ' ממפלס הכניסה הראשית ועד (± 0.00) שיא גג משופע	2	1	4 מ'	3 מ'	3 מ'	6 מ' למחסן 4 מ' כמסומן בנספח הבינוי.

הערות:

1. בת-מגרש B 132 בהתאם להוראות בתכנית הצ/1-1/301ג' ובתכנית הצ/1-1/100/א'
2. שטחי השרות כוללים: עד 19 מ"ר לחנית מכונית מקורה אחת + 5 מ"ר חדר מערכות טכניות + 4 מ"ר למחסן חיצוני + 6 מ"ר למזווה הבנוי בהתאם להיתר ו- 10 מ"ר ממ"ד הבנוי בהתאם להיתר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
מתן היתר בניה לתוספות המבוקשות יותנה בחיזוק המבנה כולו, ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

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

- 6.3 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 ותובטח הגישה לאחזקתם.
 4. בניה משמרת מים - תובטח תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי נגות 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.
כללי- כל התשתיות בתחום התוכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.

6.4 קווי בנין
סטייה מקווי הבנין הקבועים בתכנית, תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

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

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

6.7 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'.

7. ביצוע התוכנית

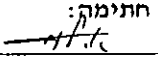
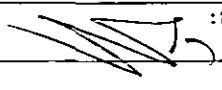
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית יום בפועל בעל עניין בקרקע	שם: לויט אביחי	חתימה: 	תאריך: 27.8.13
בעל עניין בקרקע	שם: לויט לימור	חתימה: לימור לויט	תאריך: 27.8.13
בעל עניין בקרקע	שם: אונגר אורן	חתימה: אורן אונגר	תאריך: 16/9/13
בעל עניין בקרקע	שם: אונגר הילית	חתימה: 	תאריך: 1/7/13
עורך התוכנית	שם: ירי גולדנברג	חתימה: ירי גולדנברג אדריכלות ותכנון ערים ת.ד. 824 אבן יהודה טהלים טל. 09-8991754	תאריך: 22/8/2013

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר בהתאם לתכניות הצ/1-1/301ג, הצ/1-1/301ח, הצ/6/122, הצ/6/122בב, הצ/1-1/200 והצ/1-1/100א'

יעוד האזור	סימון בתשריט	שטח בתכנית במ"ר	גודל מגרש מינימלי במ"ר	תכנית (כולל שטחי שרות)	זכויות בניה						קווי בנין				
					תת קרקעי		סה"כ		מספר קומות	מספר יחיד במגרש	גובה במי	לשטחים עיקריים		לשטחי שרות	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				קדמי	צדדי	אחורי	קדמי
מגורים א'	כתום	13,545	620	עד 115 מ"ר לכל יחיד	עד 160 מ"ר לכל יחיד	עד 30 מ"ר לכל יחיד	עד 160 מ"ר לכל יחיד	2 קומות מעל הקרקע או מעל מרתף	2 מספר יחיד במגרש	עד 8.5 מ' משיא גג רעפים עד למפלס הכניסה הראשית	כמסומן בתשריט	לסככת חניה 2 מ' לאחריים כמסומן בתכנית	3 מ' צדדי חניה גם בתנאי הצמדה לסככת השכן	6 מ' אחורי	

הערה: עבור ממ"ד, חניה פרטית מקורה, מחסן וחדר כביסה.