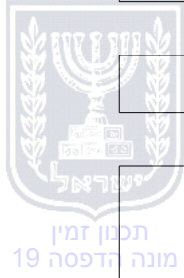


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0292177

הוספת זכויות, אבן יהודה, גו"ח 8015/52. הצ/מק/1-1/504



מחוז **מרכז**
מרחב תכנון מקומי **שרונים**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה בתחומה זכויות בניה שבסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות, אבן יהודה, גו"ח 8015/52. הצ/מק/1-1/
504

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

457-0292177 **מספר התכנית**

0.499 דונם **1.2 שטח התכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף **1.3 מהדורות** שלב

תכנית מפורטת **1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (16)
(א) (2)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189271
קואורדינאטה Y	686777

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חרצית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

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
8015	מוסדר	חלק		52

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/מק/1/1/371	ב64

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2004	868	5352	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/1/371 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/מק/1/1/371
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
11/09/2007	4368	5717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/303 ב ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/303/ב
09/07/1981		2726	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6 א. הוראות תכנית הצ/122/6 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/122/6/א



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				עודד דוויק			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עודד דוויק		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/02/2015	עודד דוויק	10/02/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 250		01/02/2015	עודד דוויק	05/05/2016	תשריט בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/02/2015	עודד דוויק	05/05/2016		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	עמוס אלוני			אבן יהודה	(1)		09-8998538	09-8996356	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הרצית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יפה אלוני			אבן יהודה	(1)		09-8998538	09-8996356	
בעלים	עמוס אלוני			אבן יהודה	(1)		09-8998538	09-8996356	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות במושע בתחום החלקה הרשומה.

(1) כתובת: רחוב הרצית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד דוויק	06202		רעננה	(1)	8 ב	052-6663458	153-9-7740663	dweck@wall a.co.il
	מודד	ירון לזר	999999	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il

(1) כתובת: שמריהו לוי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

התכנית מוסיפה לשטחי הבניה העיקריים 31 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 31 מ"ר לשטח הבניה העיקרי. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.16, א, 2 לחוק.
2. קביעת הוראות בניוי (וקוי בנין) בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א ו 5: 4 לחוק.
3. קביעת ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.499
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	230	+31	261		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	סה"כ
מגורים א'	500	100	
	500	100	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	סה"כ
מגורים א'	499.07	100	
	499.07	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הקמת בית חד משפחתי בבניה צמודת קרקע.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. מפלס הכניסה לבנין (+ 0.00) נקבע בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. ניתן לשינוי באישור מהנדס הועדה. ב. גובה המרתף והכניסה אליו והכניסה אליו עפ"י המצויין בנינוי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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)	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (5)	1	30	150 (4)	25 (3)	261 (2)	450 (1)	מגורים	מגורים אי'
5 (8)	5 (7)	3 (6)	3 (6)	2									

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

הערה ברמת הטבלה:

התכנית מאשרת את קוי הבנין, הגובה, מידות החצר האנגלית, ובריכות השחיה והנוי הקימים כיום בפועל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (3) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: עפ"י הוראות תכנית הצ/1-100/1-א.
- (5) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (6) למבנה חניה 0.
- (7) לבריכת שחיה לא מקורה 0.8 מ'..
- (8) לשטח עיקרי. למבנה חניה מותר 2 מ'..






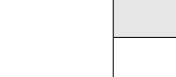
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	נספח הבינוי מתאר אפשרות למימוש זכויות הבניה המאושרות ואינו מחייב. בסמכות הועדה לשנות את הבינוי בכפוף לכך שיישמרו אחוזי הבנין והמרווחים.
6.2	עיצוב אדריכלי	<p>א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה, משטח היציאה המקורה לא יעלה על 9 מ"ר.</p> <p>ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויפורטו בבקשות להיתר.</p> <p>ג. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.</p> <p>ד. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות עפ"י הוראות הועדה המקומית.</p> <p>ו. תליית כביסה - יינתן פיתרון לכל דירה למיתקן תליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ז. מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>ח. כל הפרטים הנ"ל אושרו ע"י הועדה המקומית בהיתר הקיים ונבנו על פיו.</p>
6.3	עיצוב פיתוח ובינוי	<p>א. מפלס הכניסה לבנין (+ 0.00) נקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. וניתן לשינוי באישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב. גובה המרתף והכניסה אליו מאושרות בהיתר הבניה המאושר.</p>
6.4	חניה	<p>מספר מקומות החניה הקיימים חושב על פי תקן החניה הארצי ותואם גם למבוקש בתכנית עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד הסדרי התנועה והכניסה אושרו בהתאם המאושר ובוצעו על פיהם.</p>
6.5	איכות הסביבה	<p>הוראות איכות הסביבה - א. אספקת מים : תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. תנאי להיתר התחברות למערכת המים המרכזית של היישוב.</p> <p>ב. ביוב : בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.</p>

	איכות הסביבה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>ג. ניקוז : פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם.</p> <p>ד. נגר עילי : בפיתוח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, אפשר ששטחים אלה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול או תעלות חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהקף הנדרש.</p> <p>ה. חשמל : הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברות החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.</p> <p>ו. כל קווי התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	חלוקה ו/ או רישום	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>המגרש בתכנית יירשם כחלקה ע"ש וע"ח הבעלים הפרטיים במסגרת רישום תכנית הצ/מק/1-1/371.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.7
	<p>א. הבעלים מתחייבים לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965.</p> <p>ב. מתן היתר בניה יותנה בקבלת חו"ד מהנדס כי התכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	
	הוצאות הכנת תוכנית	6.8
	<p>הוצאות הכנת התכנית יוטלו על הבעלים עפ"י הוראות סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.</p>	
	היטל השבחה	6.9
	<p>יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



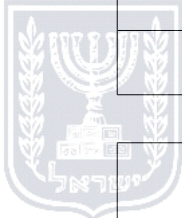
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עמוס אלוני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יפה אלוני	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עמוס אלוני	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: עודד דוויק	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



קוי בנין (מ')			מס' קומות		גובה מבנה במ'	תכסית, % משטח תא שטח	צפיפות, יח' לדונם נטו	מס' יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה, מ"ר				גודל מגרש מינימלי	מס תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5.0	3.0	5.0	1	2	8.5	30%	1.45	1	81%					450		מגורים א'
										405	150 (30%)	---	25 (5%)	230 (46%)		

