

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0606236

הצ/מק/1-1-526/1, אפל אבן יהודה

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

התכנית מאפשרת בניית 3 יחיד במגרש של כדונם אחד, במקום בית דו משפחתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הצ/מק/1-1/526, אפל אבן יהודה

מספר התכנית 457-0606236

1.2 שטח התכנית 1.004 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי שרונים
 קואורדינאטה X 189653
 קואורדינאטה Y 685720

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השלום אבן יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	השלום	אבן יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8024	מוסדר	חלק	115	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3/ 21
17/07/1989	3703	3681	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 1/ 1/ 100 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 1/ 1/ 100
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
22/08/1985		3240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 1/ 1/ 122 ד ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 1/ 1/ 122 ד/ 6
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
24/11/1977		2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 122
30/11/1978	283	2483	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122/ 6. הוראות תכנית הצ/ 122/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 122/ 6
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/122/6/ב	ללא שינוי		2726		09/07/1981
הצ/122/6/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/ג. הוראות תכנית הצ/122/6/ג תחולנה על תכנית זו.	2855		07/10/1982



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד דוויק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד דוויק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 16 16/11/2018	עודד דוויק	01/11/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	הבינוי מחייב לענין מקום הכניסה והיציאה לרכב.	11: 54 25/03/2020	עודד דוויק	18/01/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 47 20/01/2018	עודד דוויק	18/01/2018	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	יעקב אפל			אבן יהודה	השלום (1)	22	052-2240987		apel.yakov@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד 1026 א יהודה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב אפל			אבן יהודה	השלום (1)	22	052-2240987		apel.yakov@gmail.com

(1) כתובת: תד 1026 א יהודה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יאיר אפל			אבן יהודה	(1)	22	09-8997983		apel.yakov@gmail.com
בעלים		יעקב אפל			אבן יהודה	השלום (1)	22	052-2240987		apel.yakov@gmail.com
בעלים		שמואל אפל			אבן יהודה	(1)	22	09-8990471		apel.yakov@gmail.com

(1) כתובת: תד 1026 א יהודה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד דוויק	06202		רעננה	(1)	8 ב	052-6663458		dweck@wall a.co.il

(1) כתובת : 4335908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הוספת יח"ד במגרש ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד מ: 2 יח' ל-3 יח"ד. בתחום התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א) 8 לחוק.
2. הגדלת השטח העיקרי הכולל המותר לבניה בשיעור 7% מ: 401 מ"ר ל: 471 מ"ר, בתחום התכנית. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א) 2 לחוק.
3. קביעת קווי בנין: 3 מ' צדדי ו: 5 מ' קדמי (ללא שינוי) ואחורי (מ: 6 מ' ל- 5 מ') בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א) 4 לחוק.
4. שינוי הוראות בינוי, בניית 3 מבנים נפרדים במקום מבנה אחד, וחלוקת השטחים ביניהם, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק.
5. שינוי התכנית המותרת מ: 30% ל: 35%. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק.
6. התאמת שטחי ממ"ד לפי סעיף 153ג' לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

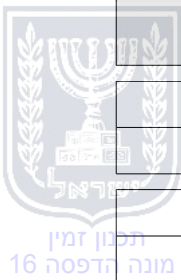
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,002	100
סה"כ	1,002	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,002.93	100
סה"כ	1,002.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים הקמת 3 יח"ד צמודות קרקע במבנים נפרדים, פיתוח המגרש, משטחי חניה, שבילים, גדרות ומתקנים טכניים לשמוש הדירות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב-1992 על תיקוניהן. תותר בניית 3 יח"ד. גובה הבניינים יהיה ממפלס 0.0 אשר יקבע בתכנית פיתוח. תותר הקמת שתי קומות עיקריות ובנוסף קומת מרתף ובמסגרת סך השטחים המותרים ח' יציאה לגג. חמרי הגמר של הבנין יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
ב	מרתפים שטח המרתף לא יחרוג מתחום היקף הקומה שמעליו ושטחו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות שבתכנית. ושטחו בהתאם לתכנית הצ/1-1/100א. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמעליו. גובה שטחי השרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' בתכנון המרתף יובטחו פתרונות אוורור וניקוז מתאימים.
ג	גגות ניתן לבנות גג ששטוח או משופע. בגג שטוח אליו תוכנן יציאה יותקן מעקה בגובה 1.3 מ' מפני הגג.
ד	חניה לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן. ניתן לקרות מקום חניה אחד בלבד לכל יח"ד בקרוי קל. שטחים אלה יהיו כלולים בסך שטחי השרות המותרים שבטבלת הזכויות.
ה	עיצוב אדריכלי מזגנים-מיקום המזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, כולל פרט לסתרת המזגנים והכנה לניקוז. שילוט-יותקן שילוט מואר למס' הבית ו/או הכתובת עפ"י הוראות הרשות המקומית. צנרת- לא תותר צנרת גלויה על הקירות החיצוניים של המבנים. מתקני חימום- מיכלי הדלק והארובות יותקנו על פי הוראות הועדה המקומית. לא יותקנו ארובות על חזיתות הבנין. ניקוז גגות- ניקוז הגגות יהיה ע"י מרזבים בלבד אשר יסומנו בתכנית הבקשה להיתר
ו	קולטי שמש על הגג פיתרון למערכת סולרית עפ"י התקנון יוצג בבקשה להיתר. המערכת תהיה מוסתרת משולבת בחזות המבנה לפי הנחיות הועדה המקומית.

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (6)	3 (5)	35 (4)	(3)		50.2 (2)	471.38 (2)	1004 (1)	1	מגורים	מגורים א'

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:

המרווח בין שתי יחידות דיור לא יפחת מ- 6.0 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: או כמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: למגרש.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: בהתאם לתכנית נושאת הצ/מק/1-1/100א..
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (5) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: למגרש..
- (6) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (7) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (8) לכוון דרום. לסככת חניה 0.0, למבני עזר 0.0 בהסכמת השכן או 2.0 מ'.
- (9) לכוון צפון. לסככת חניה 0.0, למבני עזר 0.0 בהסכמת השכן או 2.0 מ'.
- (10) לכוון מזרח. למחסן 0.0 בהסכמת השכן או 2.0 מ'.
- (11) לכוון מערב. לסככת חניה 2.0 מ'.



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.2	חניה	<p>סידורי החניה יתואמו עם יועץ התנועה של הועדה בהתאם לתקן.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות השרון" לרבות סימון חיבור לביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי. לפי שקול דעת הועדה המקומית יותר בעת הצורך מעבר קווי מים וביוב ציבורי דרך תחום המגרשים הפרטיים ותרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה לאחזקתם. בתחום המסומן בתשריט כזכות מעבר להולכי רגל תותר התקנה וגישה של פחי אשפה, בלוני גז לכל הדיירים שעוני חשמל מים ותקשורת.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>על פי הנחיות תמ"א 34 לעיניין נגר עילי יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השחייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צימחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טון, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. השטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה לכיוון מגרש שכן, למקרה של עוצמות גשם מעל השטח המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים. השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבניין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה. מי מרזבי הגגות יופנו לעבר השטח המחלחל.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>
6.6	הוצאות הכנת תוכנית	<p>הוצאות הכנת התכנית יוטלו על הבעלים עפ"י הוראות סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.</p>
6.7	היטל השבחה	<p>יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.8	הריסות ופינויים	<p>תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הריסת מבנה המחסן והלולים הקיימים במגרש. תנאי לקבלת היתר ל-2 הבתים המערביים במגרש יהיה הריסת בית המגורים הקיים. ההריסה תהיה ע"י</p>



6.8	הריסות ופינויים
	הבעלים ועל חשבונם.

6.9	זכות מעבר לרכב
	בתחום המסומן כזכות מעבר לרכב תותר גישה לחניות ברכב ע"י הדיירים במגרש. תנאי לאיכלוס: תרשם ברשם המקרקעין זיקת הנאה החדית לדיירים לנושא זכות המעבר המשותפת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל יחידת מגורים תוכל להבנות כשלב נפרד.	ביצוע ההריסות והפיתוח כנדרש בתקנון.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.





נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית : 457-0606236 שם התוכנית: _____ משפ' אפל, אבן יהודה.
זכויות לפי תכניות הצ/122, הצ/6/122, א, הצ/1-1/122/6

עורך התוכנית: אדר' עודד דוויק_ תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'		750	40%	5%	30% (*)	525 מי"ר	2	2.85	-	2	1	5 (**)	3	3	6	

(*) לפי תכנית הצ/1-1/100א
(**) קוי בנין למבני עזר לפי תכנית הצ/1-1/122/6א

