

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0518738

אבן יהודה גוש 7938 חלקה 27 חלוקת מגרש. הצ/מק/1-1-518/1

מרכז

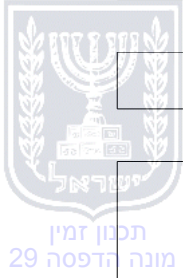
מחוז

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

תכנית זו באה להגדיל את צפיפות הבניה במגרש העומדת היום על 2 יח"ד לדונם ל-3 יח"ד לדונם , ולחלק המגרש בהתאם.
התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א (א) (1), (16א,2), (8).



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 אבן יהודה גוש 7938 חלקה 27 חלוקת מגרש. הצ/מק/
 518/1-1

מספר התכנית
 457-0518738

1.2 שטח התכנית
 1.002 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) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5),
 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
 התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
 לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189300
קואורדינאטה Y	687525

1.5.2 תיאור מקום**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
	64	מרבד הקסמים	אבן יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7938	מוסדר	חלק	27	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
27	הצ/1/1/32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
הצ/ 1 / 1 / 100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 100. הוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 100 תחולנה על תכנית זו.	3681	3703		17/07/1989
הצ/ 1 / 1 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441		29/08/1999
הצ/ 1 / 1 / 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 200. הוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490		30/03/1989
הצ/ 1 / 1 / 32	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 32 ממשיכות לחול.	3297			30/01/1986
הצ/ 122	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 122 ממשיכות לחול.	2389			24/11/1977
הצ/ 122 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 / 6. הוראות תכנית הצ/ 122 / 6 תחולנה על תכנית זו.	2483	283		30/11/1978
הצ/ 122 / 6 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 / 6 / א. הוראות תכנית הצ/ 122 / 6 / א תחולנה על תכנית זו.	2726			09/07/1981
הצ/ 122 / 6 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 / 6 / ב. הוראות תכנית הצ/ 122 / 6 / ב תחולנה על תכנית זו.	2726			09/07/1981
הצ/ 122 / 6 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 / 6 / ג.	2855			07/10/1982

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ג. הוראות תכנית הצ/122/ 6/ ג תחולנה על תכנית זו.				
הצ/29/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/29/2. הוראות תכנית הצ/29/2 תחולנה על תכנית זו.	1468			15/08/1968



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 09 19/04/2017	אבי חינקיס	19/04/2017	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תכנית צל	17: 35 16/03/2022	אבי חינקיס	27/01/2022		1: 250	רקע	אדריכלות
לא	מחייב לכניסה ויציאה של כלי הרכב ומיקום תאי חניה.	11: 45 21/12/2020	אבי חינקיס	21/12/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 08 26/04/2017	אבי חינקיס	26/04/2017	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	מייקל איסכרין			כפר סבא	הלפיד	8	050-9900001		
	פרטי	רון רמי נוריאל			אבן יהודה	שדמה	72	050-8282999		ramitony77@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון רמי נוריאל			אבן יהודה	שדמה	72	050-8282999		ramitony77@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707340		haimm@kkl.org.il
חוכר		מייקל איסכרין			כפר סבא	הלפיד	8	050-9900001		
חוכר		רון רמי נוריאל			אבן יהודה	שדמה	72	050-8282999		ramitony77@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חינקיס		אבי חינקיס	רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

- הגדלת צפיפות
- קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת המגרש לשלושה תאי שטח לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
- תוספת יחידת דיור אחת (שלוש יחידות במקום שתיים), לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מ 40% ל-47% לפי סעיף 62 א (א) (16 א 2) לחוק.
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- שינוי הוראה בדבר גודל שטח מגרש מינימלי ליחידת דיור מ 450 מ"ר ל-300 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
דרך מאושרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים א'	3, 2
להריסה	מגורים א'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8	0.80
מגורים א'	994	99.20
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7.74	0.77
מגורים א'	1,000.61	99.23
סה"כ	1,008.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



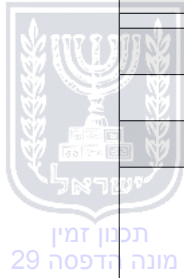
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. המערכת הסולרית תוסתר ע"י מעקה או תוצמד לגג הרעפים במידה ויבנה גג רעפים. ב. במידה ויבנו סככות חניה הן יוגשו כחלק מהבקשה להיתר.
ב	מרתפים
	תותר בניית מרתף לפי הוראות תכנית הצ/1-100/א'.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. גובה גדר מכסימלי בחזית המגרש - 1.2 מ' . ב. גובה גדר מכסימלי בצידי המגרש ובחלקו האחורי לא יעלה על 1.8 מ' מפני קרקע סופיים.
ד	זיקת הנאה
	תנתן זיקת הנאה בתאי שטח 2,3 למעבר כלי רכב והולכי רגל לתאי שטח 1-3, תאסר כל בניה בתחום זה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	משמשת למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תאסר כל בניה.



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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3		6 (3)	3 (2)	2	1	2	8.5	1	30	(1)		18	157	362	1	מגורים א'	מגורים א'	
3		3	4	0	1	2	8.5	1	30	(1)		16	155	316	2	מגורים א'	מגורים א'	
5		3	4 (7)	0 (6)	1	2 (5)	8.5	1	30	(4)		16	155	316	3	מגורים א'	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:

גודל המגרש נרשם כמזערי, יותר גודל גדול מהרשום ובתנאי שסה"כ שטח המגרשים יהיה כמופרט בטבלת השטחים.

זכויות הבניה מתייחסות לגודל המגרש הרשום בטבלה (+40% 7%).

תוספת שטח עיקרי של 7% תתאפשר רק במידה ולא נוצלה הקלה של 6% נוספים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת שטחי שירות כחלק מזכויות שטחי השירות המותרים מעל לכניסה הקובעת. ובכפוף להוראות תכנית הצ/1/1/100א', אך לא יותר מ 30% תכסית..

(2) גובל בחלקות 24 ו 25 בגוש 7938.

(3) גבול בגוש 7936 חלקה 37.

(4) תותר הקמת שטחי שירות כחלק מזכויות שטחי השירות המותרים מעל לכניסה הקובעת. ובכפוף להוראות תכנית הצ/1/1/100א', אך לא יותר מ 30% תכסית..

(5) בקומה שניה תותר רק הקמת מבנה בשטח כולל של 25 מ"ר שימוקם רק בחלק הצפון מערבי לכוון תא שטח מספר 2..

(6) 2 מ' לקומה עליונה.

(7) 2.7 מ' לקומה עליונה.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג.</p> <p>ב. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.</p> <p>ג. חומרי גמר קירות חוץ- חומרי הבניה וצורת הגימור יהיו על פי אישור הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.</p> <p>ד. מערכת סולרית- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>ה. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>ו. חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים .</p> <p>ז. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה ו/או הרשות המקומית.</p> <p>ח. תליית כביסה -ייתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ט. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מן הרחוב.</p> <p>ט. תכנית צל הינה רקע בלבד לעניין מיקום הבית העתידי של חלקה 28 (השכן) וחלקה 27.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הבינוי יהיה מחייב לפרטים הבאים : מיקום כניסה ויציאה של כלי רכב מהמגרש ומיקום תאי חניה. לגבי גובה 0.00 וגובה המבנה - הבינוי מנחה.</p>
6.3	חניה
	<p>א. חניה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש.</p> <p>ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש חניה אחת מקורה ואחת לא מקורה לכל יחידת דיור.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה : אישור מהנדס הועדה המקומית לחניות בהתאם לנספח הבינוי המנחה.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. הבעלים /זים התכנית יגיש לאישור הועדה המקומית תוכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית תוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הועדה המקומית והגשת תצ"ר.</p> <p>ב. לא ינתן טופס 4 או אישור איכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר ורישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים ועל חשבונם.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי,</p> <p>ב. באזורים המרוצפים בתחום המגרשים יש להשאיר מרווחים מובנים בין אבני הריצוף בשיעור המאפשר חילחול בקצב רצוי,</p> <p>ג. בגבול המגרשים תבנה גדר או חסימה פיזית אחרת למי נגר,</p> <p>ד. רצוי להקים אוגר (קידוח החדרה למי נגר) בתחום המגרש, שיורחק מתחום המבנה ויכלול</p>

6.5	ניהול מי נגר
	מתקן סילוק עודפים אל תחום הרחוב. ה. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	הגשת דו"ח מסכם מקבלן אסבסט מורשה מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	א. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית והגשתו למפ"י. ב. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות הועדה המקומית. ג. רישום זיקת הנאה בזכות המעבר שבתכנית עבור כל היחידות בכל תאי השטח. ד. במקרה של הריסה בצמידות לבית השכן הקיים : ההריסות יבוצעו בליווי צמוד של מהנדס קונסטרוקציה ובאחריותו. ה. אישור תאגיד המים מעיינות השרון.

6.8	זיקת הנאה
	בשטח המסומן כזיקת הנאה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לתאי שטח 1-3. זיקת ההנאה תירשם בספר רשם המקרקעין. לא תותר כל בניה בתחום זיקת ההנאה.

6.9	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה כולל מדידות, תכנון תשתית וכד', יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

6.10	מרתפים
	על פי תכנית הצ/1-100/א'

6.11	
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

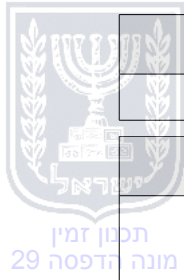
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.13	הריסות ופינויים
	תנאי להיתר בניה : הריסת המבנים והגדרות המסומנים בתשריט יעשו על ידי ועל חשבון יזמי התכנית. פינוי ופירוק האסס יתבצע רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט, מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התס"א-2011. תנאי לאישור איכלוס (טופס 4) : הגשת דו"ח מסכם מקבלן אסבסט מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה ראשון	עד שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)

טבלת הקצאות

לתכנית מספר: 457-0518738 הצ/מק/1/1/518

פרטי התלקות הקיימות										
מט' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם הזוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מט' זרות או מט' מאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים כבעלות	מט' סך הכל
1	7938	27	רונן רמני נוריאל	רונן רמני נוריאל	החלקה	25027376	994	1002	1/2	1
2	7938	27	איסכריין מייקל	איסכריין מייקל		310517909	994	1002	1/2	2
3	7938	27	קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל		520020314	994	1002	1	3
						*****	994	1002		3



טופס 2 עמ' 2
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

לתכנית מספר: 457-0518738 הצ/מק/1/1/518

פרטי המגרשים הנמקדים													
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי תכנית	מס' חלקת ארעי /סופי	שם היבולים	שם החומר	שעבודים או נכירות אחרות בחלקה	מס' זווית או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים (כשבר פשוט)	ייעוד המגרש המקצה	מס' חדרות דוור	חתימת היבולים	תאריך חתימת היבולים
1	7938	2			נוריאל		25027376	316	1	מגורים א'	1		
2	7938	1			רונן רמלי		25027376	362	1/2	מגורים א'	1		
3	7938	1			נוריאל		310517909	362	1/2	מגורים א'	1		
4	7938	3			איסכריין מייקל		310517909	316	1	מגורים א'	1		
5	7938	1,2,3		קרוך קיימת לישראל			520020314	994	1	מגורים א'	3		
							944						

