

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0443382

אבן יהודה חלוקת מגרש מגורים

מרכז

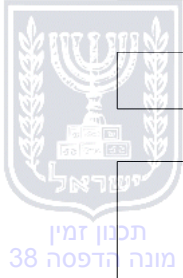
מחוז

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 מחלקת את החלקה לחמישה מגרשי מגורים , מאחר ועל פי הוראות תכנית המתאר הצ/122 יש להגיש תב"ע לחלוקת חלקה ששטחה מעל 2 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אבן יהודה חלוקת מגרש מגורים

ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0443382

1.2 שטח התכנית 3.927 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) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 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	189279
קואורדינאטה Y	686117

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
	4	השיח	אבן יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8015	מוסדר	חלק	106	

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/ 122	106

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/07/1989	3703	3681	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' /1 /1 100. הוראות תכנית הצ' /1 /1 100 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ' /1 /1 /100
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' /1 /1 100 /100 א. הוראות תכנית הצ' /1 /1 /100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ' /1 /1 /100 א
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' /1 /1 200. הוראות תכנית הצ' /1 /1 200 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ' /1 /1 /200
24/11/1977		2389	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ' /122 .	החלפה	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
09/07/1981		2726	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' /122 /6 ב. הוראות תכנית הצ' /122 /6 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ' /122 /6 ב
07/10/1982		2855	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ' /122 /6 ג. הוראות תכנית הצ' /122 /6 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ' /122 /6 ג
11/07/1968		1462	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ' /75 .	החלפה	הצ' /75

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 חינוקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינוקיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 40 10/09/2019	אבי חינוקיס	10/09/2019	2		מחייב	טבלאות הקצאה *
לא	מחייב לנושאים הבאים : מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש, מיקום תאי חניה, גובה 0.00 וקווי בניין, גובה המבנה בהתאם לסביבה.	11: 37 03/02/2020	אבי חינוקיס	19/02/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 11 29/05/2018	אבי חינוקיס	29/05/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 38

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	אהוד קצנלבוגן			אבן יהודה	השיח	4	050-5274418	09-8992607	ekas.ltd@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד קצנלבוגן			אבן יהודה	השיח	4	050-5274418	09-8992607	ekas.ltd@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהוד קצנלבוגן			אבן יהודה	השיח	4	050-5274418	09-8992607	ekas.ltd@gmail.com
בעלים		ענת תירוש			אבן יהודה	השיח	2	09-8992607	09-8992607	

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			רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

1. חלוקת מגרש מגורים לארבעה תאי שטח מבלי לשנות את שטחי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 38

1. חלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעה ושינוי קווי בנין קדמי לרח' העצמאות ולרח' השיח מ-5 מ' ל-3 מ', לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
3. הגדלת תכסית הבניה המותרת מ-30% ל-40% לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-4, מבלי לשנות את שטחי הבניה. לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
6. הרחבת רחוב העצמאות והשיח על חשבון מגרש המגורים, לפי סעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
7. שינוי גודל מגרש מינימלי ליחידת דיור מ 450 מ"ר ל 385 מ"ר. לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.
8. קביעת הוראות לעניין זכות המעבר, לפי סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4 - 1
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	6
זיקת הנאה	מגורים א'	4, 1
להריסה	דרך מאושרת	5
להריסה	דרך מוצעת	6
להריסה	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	133	3.39
מגורים א'	3,794	96.61
סה"כ	3,927	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	130.96	3.34
דרך מוצעת	286.93	7.32
מגורים א'	3,499.4	89.33
סה"כ	3,917.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית מגורים חד ו/או דו משפחתי צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י הוראות תכניות: הצ/122, הצ/100/1/1א, הצ/6/122ג,
ב	זיקת הנאה א. בתא שטח מספר 4 תינתן זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל עבור תא שטח מספר 1, כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	משמשת למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תאושר כל בניה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש להרחבת דרך קיימת.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תאושר כל בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
(3)			1	40	(2)	(2)	(1) 90	724	1810	1	מגורים א'
3			1	40	(2)	(2)	(1) 26	210	523	2	מגורים א'
(3)			1	40	(2)	(2)	(1) 19	206	387	3	מגורים א'
3			1	40	(2)	(2)	40	260	780	4	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:

סה"כ זכויות בניה לכל תאי השטח: 40% שטח עיקרי ו-5% שטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5% משטח המגרש.

(2) עפ"י הוראות תכנית הצ/1/100א. שטח המרתף לא יעלה על 30% משטח המגרש.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. ב. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. ג. חומרי גמר קירות חוץ- חומרי הבניה וצורת הגימור יהיו על פי אישור הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר. ד. 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 שיקול דעת מהנדס הועדה. ה. חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים . ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה ו/או הרשות המקומית. ז. תליית כביסה -ינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש. ח. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מן הרחוב.</p>	
6.2	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, ניתן יהיה להתיר שינויים אלה במסגרת הבקשה להרשאה למבנה דרך.</p>	
6.3	חניה
<p>בכל תא שטח יהיו מקומות חניה לפי התקן התקף עבור מספר היחידות שיבנו.</p>	
6.4	היטל השבחה
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. ב. ההפקעה עפ"י תכנית זו ממגרש המגורים תבוצע לעת מימוש היתר בניה במגרש או עם קבלת הודעה מהרשות המקומית.</p>	
6.5	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. הבעלים/היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. ב. לא ינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. ג. רישום החלוקה יעדה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.</p>	
6.6	ניהול מי נגר
<p>בהתאם לתמ"א 1. א. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

ניהול מי נגר	6.6
<p>ב. באזורים המרוצפים בתחום המגרשים יש להשאיר מרווחים מובנים בין אבני הריצוף בשיעור המאפשר חלחול 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 מתקן סילוק עודפים אל תחום הרחוב.</p> <p>ה. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1,2,4 : אישור תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זו, והגשת תצ"ר.</p> <p>2. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p>	

זיקת הנאה	6.8
<p>בשטח המסומן כזיקת הנאה בתא שטח 4 יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לתאי שטח 1,4 בהתאמה. זיקת ההנאה תירשם בספר רשם המקרקעין.</p>	

מרתפים	6.9
<p>עפ"י הוראות תכנית הצ/100/1/1. שטח המרתף לא יעלה על 30% משטח המגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

הריסות ופינויים	6.10
<p>לעת ביצוע ההפקעה בחזית המגרש, יהרוס בעל המגרש את הגדר הקיימת ויעתיקה לגבול המגרש בתאום עם הרשות המקומית ועל חשבוננו.</p>	

6.11	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.</p>
-------------	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית תוך שלוש שנים ממתן תוקף לתכנית זו.	

7.2 מימוש התכנית

ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 38