

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-1008044

חלוקת מגרש באבן יהודה חלקה 48 גוש 8016 הצ/מק/1-1-534/ב

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

יום התכנית מבקש לבצע חלוקה של השטח בחלקה 48 גוש 8016 לשני תאי שטח בייעוד מגורים א', ללא הסכמת כל הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת מגרש באבן יהודה חלקה 48 גוש 8016 הצ/מק/

ב534/1-1

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

457-1008044

מספר התכנית

1.990 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189792
קואורדינאטה Y	687200

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
	3	העצמאות	אבן יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8016	מוסדר	חלק	48	

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

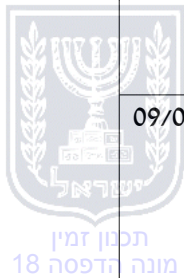
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
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 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/ 122	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט ובגבול תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 122 ממשיכות לחול.	2389			24/11/1977
הצ/ 122 / 6	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט ובגבול תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 122/6 ממשיכות לחול.	2483	283		30/11/1978
הצ/ 122 / 6 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט ובגבול תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 122 / 6 א ממשיכות לחול.	2726			09/07/1981
הצ/ 122 / 6 ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט ובגבול תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 122/6 ב ממשיכות לחול.	2726			09/07/1981
הצ/ 122 / 6 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 / 6	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.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
לא		18: 06 09/02/2022	דליה אביב	02/02/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		18: 50 25/11/2021	אבי חינקיס	25/11/2021	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	אליעזר גטר (1)			אבן יהודה			050-5545415		gb@gb-law.info
	פרטי	ענת ליאת גייסון			נתניה	הצורן	4	052-7549444		gb@gb-law.info
	פרטי	מירי הטלי			אבן יהודה	העצמאות	11	052-7833627		gb@gb-law.info

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבן יהודה רח' העצמאות 6.

1.8.2 יזם

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	אבי חינקיס	13342		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
שמאית	שמאי	דליה אביב	423		נתניה	גבורי ישראל	5	054-4583388		daliayelet@gmail.com
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	(1)	8	09-8828151		

(1) כתובת: נתניה רח' תל חי 8.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-4 מ', וקו בניין אחורי מ-6 מ' ל-3 מ' בתא שטח 1 בלבד, לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

ג. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.22	84	דרך מאושרת
95.78	1,906	מגורים א'
100	1,990	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.26	84.97	דרך מאושרת
95.74	1,907.96	מגורים א'
100	1,992.93	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית מגורים חד ו/או דו משפחתי צמוד קרקע תותר בניית מרתף .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י הוראות תכניות : הצ/122, הצ/100/1/1א, הצ/6/122ג,
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בנייה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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 מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4) 4	(3) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	9.5	2	30	(1)		48	384	960	1	מגורים א'	מגורים א'		
(7) 4	(6)	(5) 3	3	1	2	9.5	2	30	(1)		47.3	378.4	946	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי הצ/1-100/1 ולא יותר מ 30%..
- (2) יותר קו בנין 0 לבניני עזר בהסכמת שכנים למעט בנין טרומי הנבנה ע"י 2 שכנים ומהווה מבנה אחד או 2 מטר מרווח בין בתי מגורים לבנין עזר, לפי תכנית בתוקף למבני שירות הצ/6/122.
- (3) תותר הבלטת מרפסת מקורה לכדי 10% מקו בנין אחורי.
- (4) תותר הבלטת מרפסת מקורה לכדי 20% מקו בנין קדמי, עפ"י תכנית בתוקף הצ/6/122 א+ב.
- (5) התאמה נקודתית של קו הבניין (2.6) בהתאם למבנה קיים בהיתר.
- (6) מאחר ותא השטח פינתי אין לו קו בנין אחורי..
- (7) תותר הבלטת מרפסת מקורה לכדי 20% מקו בנין קדמי, עפ"י תכנית בתוקף הצ/6/122 א+ב התאמה נקודתית של קו הבניין (3.4 מ') בהתאם למבנה קיים בהיתר..

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>
6.2	חניה	<p>בכל תא שטח יהיו מקומות חניה לפי התקן התקף בעת הוצא היתר בניה, עבור מספר היחידות שיבנו.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. הבעלים/חוכרים/היזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית, תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התכנית לצרכי רישום.</p> <p>ב. רישום- לא ינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים/החוכרים/ היזם ועל חשבונם.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>א. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי עפ"י תמ"א 1.</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 מתקן סילוק עודפים אל תחום הרחוב.</p> <p>ה. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.5	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. תנאי להיתר בניה : אישור תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זו.</p> <p>2. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>3. אישור נספח סניטרי ע"י מעיינות השרון.</p> <p>4. במידה ותוגש בקשה להיתר ליח"ד נוספת, יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לאותו תא השטח.</p>



6.6	מרתפים
	<p>לפי תכנית המ/1-1/100א ולא יותר מ 30%.</p> <p>א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו למעט, הבלטה עבור חצרות אנגליות גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף ואינה חורגת מקו הבנין ביותר מ-1 מ'. ב. גובה מעקה בנוי לחצר אנגלית לא יעלה על 30 ס"מ. ג. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ (נטו). ד. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.</p>

7. ביצוע התכנית

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

7.2	מימוש התכנית
	ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18