

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-1124841

אבן יהודה גוש 8016, חלקה 325 שינוי קו בניין. הצ/מק/1-1-556/1

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 להסדיר את החריגה בקו בניין צדדי צפוני, של מתקן סילו ומדרגות חרום, וכמו כן להגדיל את גובה מבנה הסילו ל-12 מ'. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א, א) (4) + (א4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 אבן יהודה גוש 8016, חלקה 325 שינוי קו בניין. הצ/מק/
 556/1-1

מספר התכנית 457-1124841

1.2 שטח התכנית 1.733 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) (4), 62 א (א) (4)

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	190069
קואורדינאטה Y	687282

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבן יהודה	האלה	27	

שכונה אבן יהודה אזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8016	מוסדר	חלק	325	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	דרכים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
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 / 150	החלפה		4059	480		19/11/1992
הצ/ 1 / 1 / 288	החלפה		6236	4159		15/05/2011
הצ/ 122	החלפה		2389			24/11/1977
הצ/ 122 / 6	החלפה		2483	283		30/11/1978
הצ/ 122 / 1	החלפה		1807			24/02/1972
הצ/ 122 / 5	החלפה		2545			21/06/1980



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				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	20/10/2022	אבי חינקיס	17: 41 07/12/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/07/2022	אבי חינקיס	12: 12 20/02/2023		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



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	אלי בראנץ			אבן יהודה	שיזף	10			elibaranetz@gmail.com



מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי בראנץ			אבן יהודה	שיזף	10	052-3770153		elibaranetz@gmail.com
פרטי	יוסף בראנץ			אבן יהודה	שיזף	10	052-5511112		yossi@baranetz.com
פרטי	משה יוסף			אבן יהודה	שיזף	10	050-2240301		chicoy@walla.com
פרטי	יעקב כץ			אבן יהודה	שיזף	10	052-8225416		elibaranetz@gmail.com



מונה הדפסה 11

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			רעננה	ההגנה	6	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		office@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי נקודתי בקו בניין צדדי צפוני עבור מדרגות חירום וסילו ושינוי גובה מבנה עבור הסילו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת מדרגות חיצוניות מילוט בקו בניין צידי 0 נקודתי, במקום 3 מ', לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התו"ב.
2. הקמת מבנה מסוג סילו בקו בניין צידי 0 נקודתי, במקום 3 מ', לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התו"ב.
3. הקמת מבנה מסוג סילו בגובה של 12 מ', במקום 10.5 מ', לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	2
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח פרטי פתוח	2

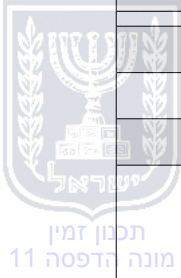
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	221	12.75
תעשייה ומלאכה	1,512	87.25
סה"כ	1,733	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	221.38	12.72
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1,519.22	87.28
סה"כ	1,740.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, חניות לא מקורות ורמפות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה.
4.2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	מלאכה ואחסנה, תעשייה קלה כגון: נגריות, מסגריות, מסגריות אלומיניום, חשמל ואלקטרוניקה מחשבים, אופטיקה, עיבוד מזון קל (מאפיית עוגות, מאפים, סלטים וכד') מרפדיה, הכנת שלטים, טקסטיל, דפוס מצבעה, מוסכים וכיוב'. הערה: השימושים: אופטיקה, מפעלי מזון וטקסטיל, דפוס ומצבעה לא יותרו במידה ויש בהם שימוש בשפכים תעשייתיים.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה הבניה תהיה במגבלות המשרד לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 6 לתכנית זו.
ב	מרתפים א. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע. ב. קו בניין צפוני לקומת המרתף יהיה 0. כלומר בצמוד לגבול המגרש הצפוני. ג. במרתף ירוכזו כל שימושי העזר הנחוצים למבנה לרבות אחסנה, חניה, חדרי מכוונות חדרי מנהלה. ד. הקמת המרתף תהיה בכפוף לקבוע בהוראות תכנית הצ/1-100/א.
ג	ניקוז הנגר העילי ייאסף ויוזרם למערכת התיעול והניקוז האזורית ולא ייעשו הסדרים להחדרת מי נגר למי תהום בתחום המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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
0 (6) קדמי	5		3 (5)	3 (4)	1	2 (3)	10.5 (2)	40	400 (1)			100%	1512	1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	

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) תותר הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע בכפוף לתכנית הצ/1-1/100א. קו בניין צפוני לקומת המרתף יהיה 0 כך שתותר הקמת המרתף בצמוד לגבול מגרש צפוני.
- (2) תותר הקמת מבנה סילו בגובה 12 מ'.
- (3) תותר הקמת שתי קומות ובנוסף, קומת גלריה.
- (4) תותר הקמת מדרגות חיצוניות ומבנה סילו בקו בניין צידי 0. תותר הקמת מרתף בקו בניין צפוני 0.
- (5) תותר הקמת מרתף בקו בניין צפוני 0.
- (6) תותר בניה בגבול מגרש משותף ליעוד שפ"פ.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום גבולות המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה. מקומות חניה אשר לא יתאפשרו במגרש, יסומנו מחוץ למגרש, על פי הסכם שיערך בין יזם התכנית לבין המועצה המקומית אבן יהודה, ובתנאי שמגרש החניה הקרוב נמצא במרחק המותר על פי החוק.

6.2**איכות הסביבה**

א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - לרבות מניעת זיהום מי תהום.
 ב. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים, או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים: עיליים ותחתיים), ו/או העלולים לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה, ו/או העלולים להוות מטרד, ו/או לפגוע בערכי טבע ונוף ו/או להוות מטרד חזותי.
 ג. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות: מוסד תכנון ידרוש תסקיר ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוז מדיני איכות הסביבה.
 ד. שפכים:

ד 1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול האזורי.

ד 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שתבטיח שמירה על הצנרת והמתקנים.

ד 3. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ד 4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

ה. חומרים רעילים ומסוכנים: אחסנה, טיפול ואמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי ו/או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לחוק "חומרים מסוכנים"-1993 ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ו. רעש: על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.
 ז. פסולת:

ז 1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

ז 2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.

ז 3. מתקני פינוי הפסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים הציבוריים.

ז 4. יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.

ז 5. פסולת חומרים מסוכנים יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ולפנותה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

א. בסמכות הועדה המקומית לדרוש התאמה לדרישות כיבוי אש ו/או אישור רשות הכבאות.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מעיינות השרון.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
 ד. לא יותר אכלוס ו/או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם מייצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות

6.3	תנאים בהליך הרישוי
	הסביבה ומשרד הבריאות. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים בתחום ייעוד הקרקע - "שטח פרטי פתוח", המסומנים להריסה בתשריט. בנוסף, יפוגו ההריסות לאתר מוסדר.
6.4	תשתיות
	א. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. ביצוען יתואם מול הרשות המקומית. ב. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
6.5	מרתפים
	על פי הקבוע בהוראות תכנית הצ/1-1/100 א.
6.6	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
	יבוצעו הריסות מבנים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ככל שקיים אסבסט בשטח, הנ"ל יטופל ע"י בעלי מקצוע מורשים לכך. כל ההריסות תעשנה ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11