

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0924829

רח' ותיקים 12-14, גוש 7793, חלקה 223, אבן יהודה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005109348/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 223 בגוש 7793, ברח' ותיקים 12-14 באבן יהודה. שטח החלקה הינו 1,879 מ"ר, וייעודה לפי תכנית הצ/122 המאושרת מ-24.11.77 הוא אזור מגורים א'. החלקה מחולקת ל-2 תאי שטח - תא שטח למגורים, ותא שטח המהווה הפקעה לדרך בחלקה הצפוני של החלקה.

תכנית זו, מציעה:

1. איחוד וחלוקה ל-5 תאי שטחים בהסכמת הבעלים (תא שטח דרומי חלוקה ל-2 תאי שטח, תא שטח צפוני - חלוקה ל-2 תאי שטח, והפקעה לדרך - ללא שינוי).
2. בתא השטח הצפוני חלוקה ל-2 תאי שטח (תאי שטח 3 ו-4 בתכנית זו) התכנית מציעה: תוספת זכויות בניה, שינוי וקביעת קווי הבניין, שינוי הוראות בינוי, הריסות, שינוי מרחק חניה מבית המגורים.
3. בתא שטח הדרומי חלוקה ל-2 תאי שטח (תאי שטח 1 ו-2 בתכנית זו) התכנית מציעה: תוספת זכויות בניה, שינוי וקביעת קווי הבניין, שינוי הוראות בינוי, ושינוי מרחק חניה מבית המגורים.

כל זאת מבלי לפגוע באופי הסביבה, ובהתאם למדיניות המוצעת בתכנית המתאר לאבן יהודה אשר נמצאת בהליכי אישור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' ותיקים 12-14, גוש 7793, חלקה 223, אבן יהודה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0924829

שטח התכנית 1.2
1.879 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13)ב

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	189565
קואורדינאטה Y	685066

1.5.2 תיאור מקום

רח' ותיקים 12-14, שכונת ותיקים, דרום מזרח 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבן יהודה	ותיקים	14	
אבן יהודה	ותיקים	12א	
אבן יהודה	ותיקים	12	

שכונה ותיקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7793	מוסדר	חלק	223	

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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	החלפה		3643	2490		30/03/1989
הצ/122	החלפה		2389			24/11/1977
הצ/6/122	החלפה		2483	283		30/11/1978
הצ/6/122/א	החלפה		2726			09/07/1981
הצ/6/122/ב	החלפה		2726			09/07/1981
הצ/6/122/ג	החלפה		2855			07/10/1982
הצ/1/1/122/ד/6	החלפה		3240			22/08/1985

הערה לטבלה:

ובנוסף תכנית SR/15 - ללא יחס, תכנית מנדטורית.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל ברג דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל ברג דוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	21: 45 01/07/2023	יעל ברג דוד	01/07/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 24 09/08/2023	יעל ברג דוד	09/08/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, מחייב לעניין גובה 0.0 (למעט גמישות על פי סעיף 4.1.2 א 2), חניות ותמרון רכבים	21: 52 01/07/2023	יעל ברג דוד	01/07/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	12: 47 24/05/2021	לרנר חובב	27/04/2021	15		רקע	שמירה על עצים בוגרים

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	יהודית זינו			אבן יהודה	ותיקים	14	052-3536135		nate.zenou@gmail.com

1.8.2 יזם

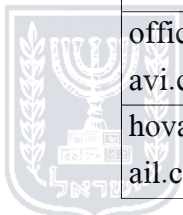
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל ברג דוד	7631164		אבן יהודה	השלום (1)	24	052-6616062		yaelberg@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	077-6707358	09-8611444	office@ben-avi.co.il
אגרונום	אגרונום	לרנר חובב			גדרה	שבטי ישראל	13	050-8824060		hovavle@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1150.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 40



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 ושינוי הוראות בניוי ותוספת זכויות מתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ע"פ סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.

ב. שינוי וקביעת קווי הבניין, ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה:

1. בתאי שטח 3,4 שינוי בקו בנין אחורי מ-3.0 מ' ל-2.7 מ'.

2. בתאי שטח 1-4 שינוי וקביעת קווי בנין צידיים מ-3.0 מ' ל-2.7 מ'.

ג. בתאי שטח 1-4 שינוי מרחק סככת חניה מבית מגורים מ-3 מ' ל-0.0 מ' ומעלה, ע"פ סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

ד. בתאי שטח 1-4 שינוי בגובה מבנה מ- עד 8.5 מ' ל- עד 9.0 מ', ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

ה. בתאי שטח 1-4 שינוי הוראות בניוי מבית דו משפחתי לשתי יחידות נפרדות, ע"פ סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

ו. בתאי שטח 1-4 אפשרות לכניסה נפרדת למרתפי יח"ד, ע"פ סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

ז. בתאי שטח 1-4 הגדלת תכסית מ- עד 40% ל- עד 50%, ע"פ סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

ח. בתאי שטח 1-4 שינוי רוחב מגרש מינימלי, מ-20 מ' ל- עפ"י התשריט, ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה.

ט. בתאי שטח 1-4 תוספת שטחים כוללים לבניה, ע"פ סעיף 62 א (א) (13ב) לחוק התכנון והבנייה.

י. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע מ-עד 30% ל-עד 50%, לצורכי שירות כגון כביסה ואחסנה, ע"פ סעיף 62 א (א) (15) לחוק התכנון והבנייה.

יא. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, עפ"י סעיף 62 א (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	4, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	4, 3
מבנה להריסה 2	מגורים א'	4 - 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,879	100
סה"כ	1,879	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2.63	0.14
מגורים א'	1,888.29	99.86
סה"כ	1,890.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. זכויות הבניה על פי המפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. מפלס כניסה ליח"ד מוצעות כמצוין בנספח הבינוי, בסמכות ועדה מקומית לאשר שינוי בגובה עד 50 ס"מ מעל/מתחת למצוין ובלבד שמפלס ה-0.00 של יחידת הדיור לא יעלה על 1.2 מ בהתאם לתו"ב.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף מתחת לכל יח"ד, ע"פ הוראות תכנית הצ/100/1/1/א' ולא יותר מ-50% תכסית.</p> <p>4. תותר כניסה נפרדת למרתפים לכל אחת מיחידות הדיור.</p> <p>5. מיקום חניות ותמרון רכבים יהיה בהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>6. רוחב מגרש מינימלי יהיה בהתאם לתשריט.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו על פי התשריט.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. תותר הקמת מבנה / סככת חניה.</p> <p>2. ניתן יהיה לאשר מבנה/סככת חניה לחנית רכב פרטי במרחק של מינימום 1.0 מ' מבית המגורים הקיים.</p> <p>3. קו בנין קדמי למבנה/ סככת חניה יהיה 2.0 מ'.</p> <p>4. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר מבנה לחנית רכב פרטי בקו בנין 0.0 מ' לחזית בתנאים הבאים:</p> <p>א. השערים ייפתחו כלפי פנים המגרש ולא כלפי המדרכה.</p> <p>ב. גובה המבנה לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>5. קו בנין צדדי 0.0 ללא הסכמת השכן הגובל בתנאים הבאים:</p> <p>בתנאי שהקיר יהיה אטום בגבול עם השכן, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך, מדרכות, נטיעות, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות, הצללה והסדרים לאופנים.



דרך מאושרת	4.2
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(4)	(4)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	50	(1)	35	282	500	1	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	50	(1)	35	282	438	2	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	50	(1)	35	282	480	3	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	50	(1)	35	282	458	4	מגורים	א' מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת שטחים מעיקרי לשירות ומעיקרי לשירות בתת הקרקע.
- השטחים כוללים שטחים למרחבי מיגון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- בהתאם לתכנית הצ/ 1 / 1 / 100 / א, ולא יותר מ 50% תכנית.
- גובה מקסימלי לבנייה מעל מפלס 0.00 : בגג רעפים מפלס רכס גג 9.0 מ'. בגג שטוח 8.5 מ' כולל גובה מעקה גג, לא כולל מסתור עבור דוד וקולטים.
- כמסומן בתשריט או 0 מ' בהסכמת שכן.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983, או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר. ב. החניה תוסדר בתחומי המגרשים.
6.2	ביוב	א. במידה והבעלים יבקשו חיבורי מים וביוב חדשים עבור היחידות המוצעות בתכנית זו, העבודה תבוצע באמצעות תאגיד מעיינות השרון, וע"ח המבקשים.
6.3	ניהול מי נגר	טיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א/1.
6.4	שמירה על עצים בוגרים	כריתה / העתקה של עצים המסומנים בתשריט לשימור, תתאפשר בתנאי קבלת רישיון מפקד היערות. במקרה כזה, לא ייחשב הדבר כסטייה מתכנית.
6.5	פיתוח סביבתי	הדרך לרכב ולהולכי רגל בתא שטח 3, הינה שטח פרטי באחריות בעלי המגרש.
6.6	קולטי שמש על הגג	א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים בכפוף לאישור מהנדס הועדה. ב. בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
6.7	תנאים בהליך הרישוי	א. אישור פיקוד העורף. ב. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד 'מעיינות השרון'. ג. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים והכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר יקבע עפ"י הנחית הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית וע"ח היזם. ד. אישור תשריט בינוי לכל תחום התב"ע.
6.8	תשתיות	א. בעת הגשת היתר בנייה, יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או קוי ניקוז, ו/או תאי ביוב. כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ב. כלל קווי התשתית שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה בתת קרקע.
6.9	הוצאות הכנת תוכנית	כל הוצאות התכנית וביצועה יחולו על היזם, לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה 1965.
6.10	מרתפים	בהתאם לתכנית הצ' / 1 / 1 / 100 / א, ולא יותר מ 50% תכסית: א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י היקף הקומה



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.10	מרתפים
	<p>שמעליו.</p> <p>ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנייל או בליטות כלשהן.</p> <p>ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל- יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.</p> <p>ד. תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>ה. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>

6.11	הריסות ופינויים
	<p>א. תנאי למתן תעודת גמר: פינוי והריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ב. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.</p>

6.12	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. הבעלים / היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית. תנאי להגשת היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט חלוקה/תוכנית לצורכי רישום על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ב. רישום - לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו.	
----------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 40