

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-1299080

הצ/ מק/ 1-1 / 572 אבן יהודה גוש 8019 ח"ח 29 - תוספת זכויות בניה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005357806/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית, שיעודו מגורים א' נקבע בתכנית הצ/122 (תוקף 1977), ברחוב בני בנימין 28 אבן יהודה. המגרש הינו חלק מחלקה 29 בגוש 8019. במגרש קיים בית מגורים דו משפחתי בתכנון סימטרי שקיבל היתר בשנת 1997 (היתר מספר 9595).

יום התכנית רכש את הנכס בשנת 2012 ובהמשך הופתע לגלות שבמבנה קיימות חריגות בניה. בשנת 2014 קיבלה תוקף תכנית הצ/1-1/466, שהגדילה את זכויות הבניה בצד השני של המגרש הדו-משפחתי (בני בנימין 28) באופן ניכר.

כיום, למרות שהמבנה הדו-משפחתי קיבל היתר ונבנה באופן סימטרי, מצב הזכויות אינו סימטרי, להלן הפירוט:

בצד אחד - 28 א - ניתן כיום לבנות מעל הקרקע 46% (זכויות תקפות ובנוסף הקלה שהתקבלה בהיתר משנת 1997), ועוד 5% לחניה מקורה, סה"כ נפח בניה של 51% מעל הקרקע ועוד 12% למרתף לפי תכנית הצ/1-1/122/26 - סה"כ 63% משטח המגרש.

בצד שני - 28 ב - ניתן כיום לבנות מעל הקרקע 55% ועוד 15% לשטחי שירות, סה"כ נפח בניה של 70% מעל הקרקע, ועוד 30% לשטחים עיקריים במרתף. סה"כ נפח בניה 100% משטח המגרש.

אי השוויון בזכויות בין שני המגרשים צורם, במיוחד לאור העובדה שקיבלו היתר באופן סימטרי ונבנו באופן סימטרי וכך קיימים גם היום. לפיכך, מבקשת התכנית להשוות את זכויות הבניה מעל הקרקע לחצי השני של המגרש הדו משפחתי.

בנוסף התכנית משנה הוראות בינוי בהתאם לתכנית הצ/1-1/466 החלה בציודו השני של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 1.1 הצ/מק/1-1/572 אבן יהודה גוש 8019 ח"ח 29 - תוספת זכויות בניה

מספר התכנית 457-1299080

שטח התכנית 1.2 0.404 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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 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	189425
קואורדינאטה Y	686000

1.5.2 תיאור מקום

מצפון ומדרום מגרשים ביעוד מגורים א'.
ממזרח רחוב בני בנימין ומעבר לו עוד מגרשים ביעוד מגורים א'.

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
	א28	בני בנימין	אבן יהודה

שכונה מרכז המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8019	מוסדר	חלק		29

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

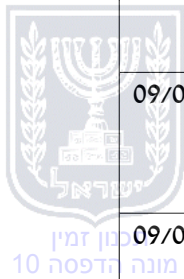
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
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/1/1/122/ד/6	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ/1/1/122/ד/6 בתחום תכנית זו.	3240			22/08/1985
הצ/1/1/200	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ/1/1/200 בתחום תכנית זו.	3643	2490		30/03/1989
הצ/122	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ/122 בתחום תכנית זו.	2389			24/11/1977
הצ/122/6/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ/122/6/א בתחום תכנית זו.	2726			09/07/1981
הצ/122/6/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ/122/6/ב בתחום תכנית זו.	2726			09/07/1981
הצ/122/6/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/ג. הוראות תכנית הצ/122/6/ג תחולנה על תכנית זו.	2855			07/10/1982
הצ/מק/1/1/437	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הצ/מק/1/1/437 בתחום תכנית זו.	6071	2330		18/03/2010



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עינב קוה-יאיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עינב קוה-יאיר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250	1	19/03/2024	נח דרור	17: 36 20/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	17/03/2024	עינב קוה-יאיר	10: 41 17/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דנה אדלר			אבן יהודה	בני בנימין	28 א			shay.adler@gmail.com
	פרטי	שי אדלר			אבן יהודה	בני בנימין	28 א			shay.adler@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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il
אדריכל	אדריכל	נח דרור	89137		אבן יהודה	האגוז	3	09-8911195		dror7@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות לבית דו משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 23% זכויות בנייה לשטחים העיקריים ולשטחי השירות מעל הקרקע, שהם 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי תכניות תקפות, לפי סעיף 62א(א)(13ב)2 לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי הוראות בינוי בנושא סככת חניה, כך שתותר הקמת מבנה לחניית 2 מכוניות בקו בניין צידי וקדמי 0.0, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי הוראות בינוי כך שניתן יהיה לנייד שטחים בין שימושי השירות, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
- ד. הגדלת תכסית מ-30% ל-40% לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	404	100
סה"כ	404	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	406.77	100
סה"כ	406.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>א. שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983</p> <p>ועדכוניהן ובתחומי המגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה לחניית 2 מכוניות בקו בניין צידי וקדמי 0.0.</p> <p>ג. הגובה הפנימי של מבנה החניה יהיה 2.4 מ' לכל היותר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		
5	6	0	3	1	2	8.5 (4)	1	40	67	271.8 (3)	(2)	51.8 (1)	220	404	100	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) 30 מ"ר לחניה והשאר לממ"ד ושטחי עזר. ניתן יהיה לנייד שטחים בין שימושי השירות.

(2) מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/1/1/100/ א ולא יותר מ-30% תכסית.

(3) מעל הקרקע.

(4) לגג משופע. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 תשתיות

כל חיבורי התשתית לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

6.1.2 ניהול מי נגר

- א. ניהול הנגר יקבל מענה בתחום התכנית באמצעים כגון איגום, השחייה, ויסות, חלחול, החדרה וכד'.
- ב. יעד נפח הנגר לניהול בהתאם להוראות תמא/1 הינו 18 מ"ק.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

אישור תאגיד מעיינות השרון.

6.3 מקרקעין

6.3.1 רישום

חלוקה בהתאם להוראות הצ/מק/1/1/437.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בקשה להיתר בניה תוגש תוך כשנה מיום מתן תוקף לתכנית זו.

