

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0484907

הצ/ מק/ 4-1 / 428 - תוספת יח"ד

מרכז

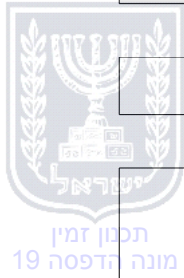
מחוז

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 נועדה לאפשר בניית בית דו-משפחתי על כל אחד משני המגרשים, שטח כל אחד מהם 740 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/ 4-1/ 428 - תוספת יח"ד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

457-0484907

מספר התכנית

1.480 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	191430
	קואורדינאטה Y	687544

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות : צורך קדימה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		היסמין	צורך קדימה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8041	מוסדר	חלק	86-87	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
20/02/1975		2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/130 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/130
03/07/1988	2735	3569	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/0 א. הוראות תכנית הצ/4/1/0 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/0/א
28/01/1990	1662	3737	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/100. הוראות תכנית הצ/4/1/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/100
29/08/1999	5442	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/100 א. הוראות תכנית הצ/4/1/100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/100/א
10/07/2003	3426	5205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/130 ג. הוראות תכנית הצ/4/1/130 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/130/ג
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/200. הוראות תכנית הצ/4/1/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/200
19/11/1992	480	4059	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/4/1/42 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/4/1/42



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/130/12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/130/12 ממשיכות לחול.	2545		21/06/1979
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/מק/4/1/130/ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/מק/4/1/130/ז. הוראות תכנית הצ/מק/4/1/130/ז תחולנה על תכנית זו.	5406	3073	19/06/2005

הערה לטבלה:

SR/15 תכנית מתאר מחוז שומרון פ.ת. 29/01/1948 י.פ. תוקף 1644



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 זהר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל זהר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	לוח אזורים של תכנית הצ/42/1-4	19/02/2017	יעל זהר	19/02/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	31/05/2018	יעל זהר	30/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב במספר יחידות, קוי בנין וגובה בנין	24/05/2018	יעל זהר	24/05/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
כן	טבלת סקר עצים	20/02/2017	ירון לזר	26/11/2016			מחייב	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	יאן יעקב לובינסקי			צורן קדימה	אחד העם) (1	44	050-5532788		yossidr@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 190.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאן יעקב לובינסקי			צורן קדימה	אחד העם) (1	44	050-5532788		yossidr@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 190.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יאן יעקב לובינסקי			צורן קדימה	אחד העם (1)	44	050-5532788		yossidr@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 190.

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 זהר	21666	יעל זהר אדריכלות	צופים	(1)	313 ב	052-2475552		zoharyael5@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	072-3259938	09-8624674	lazarby@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 281.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תכנית זו נועדה לאפשר בניית בית דו-משפחתי על כל אחד משני המגרשים, שטח כל אחד מהם 740 מ"ר. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב ולהולכי רגל ליצירת מעבר וכניסות לבתים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות דיור: שתי יחידות דיור נוספות בסמכות ועדה מקומית, בסה"כ ארבע יחידות דיור, ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
- קביעת קווי בנין: בחלקה 87 קו בניין צפוני, דרומי ומערבי 5 מ', קו בניין מזרחי 3.8 מ', בחלקה 86 קו בניין צפוני ודרומי 5 מ', קו בניין מזרחי 3 מ', קו בניין מערבי 3.8 מ' ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- שינוי רוחב חזית מינימלי מ- 30 מ' ל- 18 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
- שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מ-740 מ"ר ליחיד אחת, ל-740 מ"ר לשתי יחיד ע"פ סעיף 62א(א)סעיף קטן 7.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש, בסמכות הוועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א)16(א)(2) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד	
2, 1		מגורים א'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט	
2, 1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לעקירה	
2, 1	מגורים א'	זיקת הנאה	
2, 1	מגורים א'	מבנה להריסה 2	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
50	740	אזור מגורים א' מיוחד מגרש 46
50	740	אזור מגורים א' מיוחד מגרש 47

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,480	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,487.26	מגורים א'
100	1,487.26	סה"כ



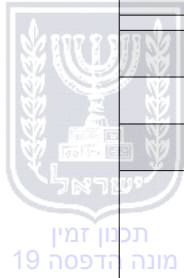
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לבניית שתי יח"ד דו-משפחתיות.	
הוראות	4.1.2
מרתפים	א
עפ"י תכנית הצ/4-1/100א.	
קווי בנין	ב
קו בניין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 0 מטר או כמסומן בתשריט.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
א. מבנה עזר יהיה בפרימטר בנין מגורים או לפי שיקול דעת הועדה. ב. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו אחידים לפי הוראות הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מטר. ג. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.80 מטר למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. ד. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מטר מקסימום מעל פני הריצוף מינימום 1.00 מטר. ה. חומרי בניה וגמר של הבתים יהיו באישור הועדה המקומית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5 (4)	3.8 (3)	2	8.5	2	(2)		(1) 22	231.8	740	1	מגורים אי'		
5	5	3.8 (4)	3 (3)	2	8.5	2	(2)		(1) 22	231.8	740	2	מגורים אי'		

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לנייד 15 מ"ר חניה מקורה משטחי המרתף לצרכי מפלס קומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 10 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד.

(2) מרתף ע"פ הצ/ 4-1 / 100א.

(3) מזרחי.

(4) מערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	זיקת הנאה
<p>בתחום תאי שטח 1 ו-2 תירשם זיקת הנאה וזכות מעבר לבעלי הזכות ליח"ד 1 ו-2 ברוחב של 4 מטר, כמסומן בתשריט המוצע ובנספח הבינוי המצורף. סלילת שביל המעבר ואחזקתו בתחום זיקת ההנאה וזכות המעבר תבוצע על חשבון בעלי זכות למעבר זה. לא תותר כל בניה למעט הטמנת תשתיות תת קרקעיות. רישום זיקת ההנאה בספרי המקרקעין יהיה תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית.</p>	
6.2	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.3	הריסות ופינויים
<p>בטרם הקמת מבנה חדש, יהרסו החממות כמסומן בתשריט מצב מוצע ע"ח היזם.</p>	
6.4	הוצאות הכנת תוכנית
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלשכת רשם המקרקעין יחולו על הבעלים ועל חשבונם לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה 1965 לרבות הוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למינהם וכד'.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר. עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש, הזרימה תשולב בהנחיית הפיתוח הסביבתי הכולל בבניה חדשה. תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עיליים בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת ריצוף שטחים אטומים וכו'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
6.6	ביוב
<p>בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקה.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאי להוצאת היתרי בניה:</p> <p>א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש אשר יסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ג. תוספת שטח עיקרי 7% תתאפשר רק במידה ולא נוצלה הקלה של 6% נוספים.</p>	



6.7 תנאים למתן היתרי בניה
ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות.

6.8 חניה
שתי חניות לכל יחידה. חניה אחת מקורה ואחת ללא קירוי. חניה בקו 0 עם קיר אטום בגבול השכן שאורכו לפחות 2 מטר יותר מהמבנה עצמו מכל צד. ניקוז החניה לכיוון מגרש המבקש.

6.9 ניקוז
פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה וע"פ הנחיות תכנית תמא/34 לעניין ניקוז מי נגר. מירב הנגר העילי יישמר בתחום האזור להגברת חילחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

6.10 שמירה על עצים בוגרים
תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות.

6.11 בינוי ו/או פיתוח
נספח הבינוי המצורף הינו נספח מחייב לפרטים הבאים: א. מקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניות. ב. גובה 0.00. ג. קווי בנין. ד. הגדרת גובה המבנה בהתאם לסביבה. ה. הגדרת צורת הגג, גג רעפים או גג שטוח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



רח' תל חי 6 נתניה 42403 טל. 09-8828151 פקס. 024674 office@bylazar.co.il

מדידות הנדסיות, איתור קרקע
מדידות לצורכי רישום

לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ



מכון הנדסים הישראלי



24.11.2016 : 1325 : _____ :
42 : " 21512 : _____ :

Y	X	H	סטטוס	גובה עץ	קוטר	סוג עץ	מס' עץ
191446.295	687570.19	42.98			0.35		10
191440.34	687576.41	42.11			0.30		11
191434.43	687575.83	41.74			0.30		12
191427.70	687569.86	41.87			0.35		13
191421.44	687570.27	41.61			0.40		14
191427.31	687558.82	42.54			0.40		15
191433.60	687558.56	42.94			0.30		16
191439.63	687558.41	43.42			0.30		17
191444.91	687559.57	43.48			0.80		18
191445.55	687552.16	43.75			0.40		19
191445.40	687546.32	44.23			0.40		20
191439.35	687546.62	43.72			0.35		21
191439.39	687552.27	43.43			0.20		22
191427.19	687552.15	42.92			2x0.35		23
191427.00	687546.93	43.18			0.40		24
191428.81	687547.40	43.13			0.20		25
191434.68	687547.57				0.80		26
191446.44	687534.63	44.53			0.30		30
191439.52	687536.27	44.29			0.20		31
191438.85	687534.50	44.30			2x0.30		32
191439.13	687540.50	44.08			0.35		33
191434.54	687539.56	43.78			0.25		34
191432.85	687540.25	43.73			0.30		35
191426.75	687540.82	43.44			0.40		36
191432.74	687534.55	43.98			0.40		37
191420.74	687540.49	43.06					38
191444.62	687523.16	45.55			0.30		41
191441.55	687523.55	45.84			0.40		42
191438.47	687523.88	45.61			0.40		43
191444.43	687518.41	45.97			0.70		44
191444.95	687520.14	45.90					45
191438.32	687520.02	46.16			0.40		46
191435.44	687523.28	46.03			0.18		47
191428.01	687523.86	46.24			0.70		48
191438.39	687528.35	44.56			0.40		52



191434.60	687528.47	44.36			0.12		53
191434.25	687531.42	44.18			2x0.15		54
191429.29	687528.67	43.98			0.40		55
191419.70	687528.91	43.69			0.60		56
191412.74	687575.02				0.60		57
191412.03	687559.97				2x0.40		58
191411.21	687550.87				0.80		59

