

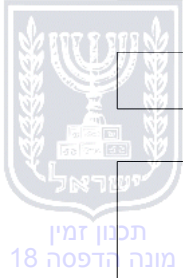
הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0633420

תוספת יח"ד - משפ' יעקבי, קדימה. 8036/277

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור אחת ושטח של 50 מ"ר במטרה ליעל את השימוש בקרקע, ולאפשר שתי יחידות מגורים צמודות קרקע בשטח עיקרי של 145 מ"ר לעומת יח"ד אחת בשטח עיקרי 240 מ"ר, והקטנת קו הבניין האחורי מ 6 מ' ל 5 מ' זאת תוך שמירה על נפחי הבניה הקיימים באזור, במסגרת סמכות הועדה המקומית.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד - משפ' יעקבי, קדימה. 8036/277

ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0633420

1.2 שטח התכנית 0.682 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) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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	191713
קואורדינאטה Y	687980

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
	60	הברושים	צורך קדימה

שכונה הברושים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק	277	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
56	הצ/4/1/16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/06/2005	3073	5406		ללא שינוי	הצ/ מק/ 4 /1 /130 /ז
10/07/2003	3426	5205		ללא שינוי	הצ/ 4 /1 /130 /ג
29/08/1999	5442	4799		ללא שינוי	הצ/ 4 /1 /100 /א
26/07/1995	4178	4322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 4 /1 /16 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 4 /1 /16
28/01/1990	1662	3737		ללא שינוי	הצ/ 4 /1 /100
30/03/1989	2490	3643		ללא שינוי	הצ/ 4 /1 /200
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
20/02/1975		2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 130
29/01/1948		1644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית S/ 15. הוראות תכנית S/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	S/ 15
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירב שניר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירב שניר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה.	00: 21 24/09/2019	מירב שניר	24/09/2019		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 46 01/01/2019	מירב שניר	01/01/2019		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	אהובה יעקבי			צורן קדימה	(1)	7			
	פרטי	דן יעקבי			צורן קדימה	(2)	7			danjacoby@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 203.

(2) כתובת: ת.ד. 203.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהובה יעקבי			צורן קדימה	(1)	7			
פרטי	דן יעקבי			צורן קדימה	(1)	7			danjacoby@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 203.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהובה יעקבי			צורן קדימה	(1)	7			
בעלים		דן יעקבי			צורן קדימה	(1)	7			danjacoby@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	מירב שניר	11563636	מירב שניר	אבן יהודה	בני בנימין	25	09-8992148		meiravsnir@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוספת יחידת דיור, הגדלת השטח למגורים והקטנת קו בנין אחורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד למגורים, סה"כ 2, לפי סעיף 62א (א) 8 לחוק.
2. תוספת של 50 מ"ר שטחי בניה למגורים לפי סעיף 62א (א) 16 (2) לחוק.
3. שינוי קו בנין אחורי מ 6 מ' ל 5 מ' לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

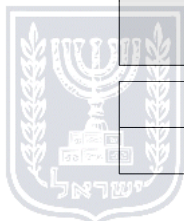


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	682	100
סה"כ	682	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	682.96	100
סה"כ	682.96	100



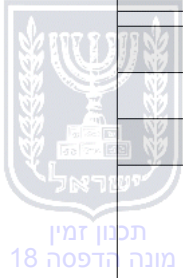
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בניית בית מגורים צמוד קרקע בן 2 יח"ד
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. החזית המשותפת לרח' הברושים תהיה במישור אחד.</p> <p>ב. עיצוב החנייה יהיה אחיד וסימטרי.</p> <p>ג. מתקנים טכניים על הגגות יוצנעו כך שלא יראו מהרחוב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5 (4)	5	3	3	2 (3)	2	2 (2)	0	50 (1)	290	682	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

השטחים אינם כוללים ממ"ד כקבוע בחוק ובתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40 מ"ר לפי תכנית הצ/ 1-4/ 16 ועוד 10 מ"ר לפי תכנית הצ/ 1-4/ 130 ג.

(2) ככל שמתאפשר מכח תכנית המרתפים הצ/ 1-4/ 100 א'.

(3) או גובה מקסימלי של 8.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית. במקרים מיוחדים יקבע גובה הבנין עפ"י שיקול דעת הועדה..

(4) 2 מ' לסככת חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. גודל ומיקום נישה לכלי אצירת אשפה יהיה עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או הועדה לתכנון ובניה "שרונים" התקפות לעת בקשת היתר בניה במגרש.
2. ליחידה המערבית ימוקם בגדר המערבית בצמידות לנישה הקיימת
3. ליחידה המזרחית ימוקם בחזית הקדמית.
4. גובה גדרות יקבע עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ככל שלא נקבע בהנחיות המרחביות גובה מקסימלי יהיה 1.20 מ'.
5. יותר ניוד שטחים בין 2 הקומות שמעל הקרקע.

6.2

חניה

1. החניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש. שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
2. לפחות חניה אחת תהיה מקורה.
3. בסמכות הועדה המקומית לעדכן חניות עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה.

6.3

ביוב

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון חיבור לביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה.
2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי.
3. לפי שיקול דעת הועדה המקומית יותר בעת הצורך מעבר קווי ביוב ציבורי דרך תחום המגרשים הפרטיים.

6.4

ניהול מי נגר

- טיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 4, כחלק מההגשה להיתר בניה. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכלונוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.

6.5

פסולת בניין

- פסולת בניה תפונה לאתר מאושר עפ"י הנחיות הועדה המקומית, במסגרת הליך הרישוי.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות השרון".
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. הגשת תכנון מפורט של פיתוח המגרש, כחלק מהבקשה להיתר בניה לרבות פריסת גדרות, גינון ונטיעות, שטחים ושבילים מרוצפים, מיקום אצירת אשפה, ניקוז המגרש וכד'.
4. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו פתרונות להסתרת דודי שמש. במידה וגג יבנה בשיפוע הקולטים יותקנו בצמוד למסתור הגג, והדודים יותקנו בחלל הגג.
5. בקשה להיתר בניה מכח תכנית זו תעמוד בהנחיות המרחביות התקפות, ככל שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
6. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970.

<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תותר העברת תשתיות מים וביוב בשטח המגרש. 2. חיבור לתשתיות עירוניות יבוצע בהתאם לחיבורים הקיימים בזיקת ההנאה, ככל שישנם. 3. כל קווי התשתית בתחום התכנית יהיו בתת הקרקע. חיבורים לתשתיות יקבעו ע"י הועדה המקומית לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.8</p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית יחולו על הבעלים עפ"י סעיף 69 (12), לרבות ההוצאות בגין מדידה, עריכה וביצוע של התכנית.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מרתף יבנה עפ"י הוראות תכנית המרתפים החלה בישוב - הצ/4-1/100א'. - גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים על פי התכנית החלה על המגרש. - המרתף ישמש לשטחי שרות ולצרכי המשפחה בלבד. - המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות כל דין.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>מיידי</p>	

