

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0482331

תוספת יח"ד וזכויות בניה משפ' גולדברג.

מרכז

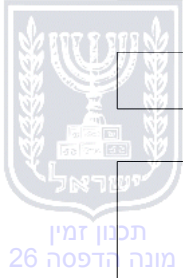
מחוז

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

התכנית מחלקת את תחומה ל- 2 מגרשים בכ"א יח"ד אחת, וכן מוסיפה שטחי בניה ומשנה את קווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה משפ' גולדברג.

457-0482331

מספר התכנית

0.926 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	192025
קואורדינאטה Y	688037

1.5.2 תיאור מקום

צורן קדימה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק	282	

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 26



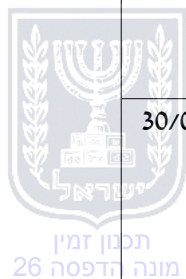
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1975		2092	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/130. הוראות תכנית הצ/130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/130
03/07/1988	2735	3569	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/0 א. הוראות תכנית הצ/1/4/0 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/0 א
28/01/1990	1662	3737	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/4/100 ממשיכות לחול למעט אלה ששוננו ע"י תכנית הצ/100/1-4א.	שינוי	הצ/1/4/100
29/08/1999	5442	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/100 א. הוראות תכנית הצ/1/4/100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/100 א
10/07/2003	3426	5205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/130 ג. הוראות תכנית הצ/1/4/130 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/130 ג
02/01/1992	1357	3960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/4/15 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/4/15
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/200. הוראות תכנית הצ/1/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/200
20/05/1998		4646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/4/151 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/מק/4/151



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד דוויק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד דוויק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	13: 35 24/05/2017	עודד דוויק	24/05/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת חלוקה בהסכמה	15: 31 23/05/2017	עודד דוויק	23/05/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט בינוי. הבינוי יהיה מחייב לענין מיקום הכניסה לרכב למגרש ומיקום תאי החניה. גובה 0.00 וגובה המבנה.	17: 55 06/08/2018	עודד דוויק	05/12/2016		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 27 12/07/2018	עודד דוויק	05/12/2016	1	1: 500	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	איטה גולדברג			ערד	(1)	64	054-4412293		ita.goldberg1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ערד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איטה גולדברג			ערד	(1)	64	054-4412293		ita.goldberg1@gmail.com

(1) כתובת : ערד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איטה גולדברג			ערד	(1)	64	054-4412293		ita.goldberg1@gmail.com

(1) כתובת : ערד.

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	עודד דוויק	06202	דוויק אדריכלים	רעננה	(1)	8 ב	052-6663458	153-9-7740663	dweck@walla.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 26



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

חלוקת מגרש ותוספת יח"ד זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א. (א) לחוק.

2. הגדלת השטח המותר לבניה ב- 7% זכויות בניה למגורים ושטחי שרות. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א. (א) לחוק.

3. הגדלת מס' יח"ד באחת בתחום התכנית (ס"ה 2 יח"ד). בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א. (א) לחוק.

4. הגדלת תכסית הבניה מ: 31% ל-45% בהקלה, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א. (א) לחוק.

5. קביעת קוי בנין: מ: 5מ' קדמי, 6מ' אחורי, ו-3מ' צדדי, ל:

במגרש 1- 5מ' קדמי, 1.5 מ' צדדי ימני, לפי קיים. 3 מ' צדדי שמאלי ו 3 מ' אחורי,

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2, 1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

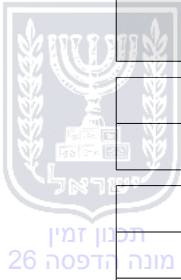
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	926	100
סה"כ	926	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	924.58	100
סה"כ	924.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בניית מבני מגורים צמודי קרקע.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב-1992 על תיקוניהן. בכל חלקה תותר בניית 1 יח"ד. גובה הבניינים יהיה ממפלס 0.0 אשר יקבע בתכנית פיתוח מאושרת. תותר הקמת שתי קומות עיקריות ובנוסף קומת מרתף. חמרי הגמר של הבנין יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ותכנית הפיתוח המאושרת.</p>	
מרתפים	ב
<p>שטח המרתף לא יחרוג מתחום היקף הקומה שמעליו ושטחו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות שבתכנית. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמעליו. גובה שטחי השרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' בתכנון המרתף יובטחו פתרונות אוורור וניקוז מתאימים, בתחום שטחי השרות תותר במרתף התקנת ח' שרותים</p>	
חניה	ג
לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן. ניתן לקרות מקום חניה אחד בלבד בקרוי קל.	
קולטי שמש על הגג	ד
פיתרון למערכת סולרית עפ"י התקנון יוצג בבקשה להיתר. המערכת תהיה מוסתרת משולבת בחזות המבנה לפי הנחיות הועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	3	3	1.5	2 (7)	8.5 (6)	1 (5)	45	144 (4)		40 (3)	159 (2)	482 (1)	1	מגורים א'	מגורים א'
3	4	3	4	2 (13)	8.5 (12)	1 (11)	45	144 (10)		40 (9)	145 (8)	442 (1)	2	מגורים א'	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) או כמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתייחס למי"ר מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למי"ר מקסימום.
- (4) הערך מתייחס למי"ר מקסימום.
- (5) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (6) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (7) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (8) הערך מתייחס למי"ר מקסימום.
- (9) הערך מתייחס למי"ר מקסימום.
- (10) הערך מתייחס למי"ר מקסימום.
- (11) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (12) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (13) הערך מתייחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	במסגרת היתרי הבניה תוכן על רקע מפת מדידה עדכנית תכנית פיתוח אשר תציין מיקום הכניסות למגרשים מפלסי הכניסות לבתים, סימון המערכות העיליות והתת קרקעיות, הנחיות לגדרות, גובה מקסי' (עד 1.8 מ', לא כולל קיר תומך ובכפוף לתקנות), וחומרי הבניה וריצוף המשטחים והשבילים ומפלסיהם. כ"כ יוצג פיתרון ניקוז המגרש לרבות חלחול מי נגר לתהום עפ"י הוראות תמ"א 34.. מסתורים למיכלי אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת ובלוני גז ודלק להסקה.
6.2	חשמל
	הבניה תהיה לפי הוראות חברת החשמל. כל תשתיות החשמל החדשות תהיינה תת קרקעיות. מרחק מקוי חשמל מתח נמוך 2.0 מ', מתח גבוה 5.0 מ'. הבניה והתשתיות כפופים להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשט"ו-2006 ותקנות הקרינה הבלתי מייננת התשס"ט-2009.
6.3	ביוב
	תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון חיבור לביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי. תנאי להיתר: אישור תאגיד "מעיינות השרון" למים וביוב.
6.4	איחוד וחלוקה
	א. הבעלים יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. ג. רישום התצ"ר ייעשה על ידי הבעלים ועל חשבונם. ד. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר - תכנית לצרכי רישום.
6.5	ניהול מי נגר
	1. על פי הנחיות תמ"א 34 לעיניין נגר עילי יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השהייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צימחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. 2. גודל השטח המחלחל יהיה 30% מהשטח הפנוי במגרש. ויתוכן נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה לכיוון מגרש שכן, למקרה של עוצמות גשם מעל השטח המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. אישור תאגיד המים "מעיינות השרון". בקשה להיתר בניה תערך לפי הוראות החוק ותקנות התכנון והבניה ובהתאם להנחיות התכניות החלות בשטח. הבקשה תוגש על רקע תכנית מדידה מעודכנת. הועדה רשאית להעביר תשתיות מים וביוב בשטח המגרש. כל מעבר התשתיות של המגרש העורפי יתבצעו דרך תחום זיקת ההנאה.
6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	הועדה המקומית תגבה מיזם התכנית את הוצאות עריכת התכנית וביצועה בהתאם לסעיף (12) 69 לחוק.

6.8

היטל השבחה

יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתרים בכל תא שטח יהיה הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע. ההריסה תבוצע ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. ההריסות ילוו בפיקוח צמוד של מהנדס קונסטרוקציה ובאחריותו.

6.10

זכות מעבר לרכב

רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין לזכות המעבר שבתשריט יהיה תנאי לקבלת טופס איכלוס- התחום המסומן כתחום זיקת הנאה למעבר ברכב יהיה פתוח למעבר בעלי הזכויות בשני תאי השטח בתכנית לצורך גישת רכב והולכי רגל למגרשים. לא תבנה גדר בתחום זיקת הנאה המצויינת. סלילת תחום זיקת הנאה לצורך מעבר תסומן בבקשה להיתר של כל אחד מתאי השטח בנפרד וביצועה יהיה תנאי בכל אחד מהיתרי הבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת הבית הקיים במגרש מס' 1	ניתן לביצוע במקביל לשלב 2, ללא התניה ביניהם.
2	הקמת בית חדש במגרש מס' 2	ניתן לביצוע במקביל לשלב 1, אין התניות ביניהם למעט מילוי תנאי התכנית.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית



טבלת הקצאות

לתכנית מס 457-0482331

מס' סידורי	גוש	מגרש בתכנית 151/1-1/1	שטח המגרש (רשום) מ"ר	השטח הכלול בחלוקה (מדוד) מ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	ייעוד המגרש	שווי המגרש	שווי ב-%
	8036/282	2209/1	926	924	איטה גולדברג			03337805	1/1	מגורים		100%

מס' סידורי	גוש	מס' מגרש לפי תכנית	מס' חלקה ארעית	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או תאגיד	שטח המגרש המוקצה, מ"ר	חלקים בשבר פשוט	ייעוד המגרש המוקצ ה	מס' יח"ד	שווי מצב יוצא	שווי ב-%	חתימת הבעלים
1	8036/282	1		איטה גולדברג			03337805	482	482/924	מגורים	1			
2	8036/282	2		איטה גולדברג			03337805	442	442/924	מגורים	1			



נספח לתכנית 457-0482331, טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 457-0482331 שם התוכנית: תוספת יח"ד וזכויות משפ' גולדברג, (הזכויות עפ"י תכנית הצ/מק/4-151/1)

עורך התוכנית: אדר' עודד דוויק, תאריך: 10/06/2013, חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (ב-מ"ר/%)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'		700	288 מ"ר	48 מ"ר	--	288 מ"ר	1	כ-1	8.5	2	1	5	3	3	5