

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0476861

הצ/מק/4-1/430, תוספת זכויות - משפחת אקלר - קדימה.

מרכז

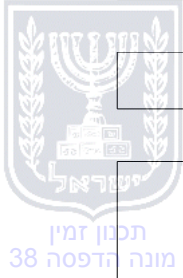
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית

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

על חלקה 80 בגוש 8036 ארבעה מגרשי מגורים. על מגרש 2 מבוקשות תוספת בניה הכוללות: הוספת יחידת דיור, שינוי קווי בניין, תוספת שטח בניה עיקרי ושינוי תכנית בניה. על מגרשי מגורים 1, 3 ו-4 ממשיכות לחול זכויות הבניה התקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/4-1/430, תוספת זכויות-משפחת אקלר - קדימה.



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: מספר התכנית: 457-0476861

1.2 שטח התכנית 4.250 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (4), 62 א (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (8), 62 א (9)

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

192094 קואורדינאטה X

687940 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קדימה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות: צורך קדימה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קדימה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק	80, 182	

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 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/1/4/0 א. הוראות תכנית הצ/1/4/0 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/0 א
29/08/1999	5442	4799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/4/100 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/4/100 א
04/07/1991	2993	3898	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/4/101 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/4/101
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 ממשיכה לחול.	שינוי	הצ/1/4/15
19/06/2005	3073	5406	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/מק/1/4/130 ז. הוראות תכנית הצ/מק/1/4/130 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/מק/1/4/130 ז



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עובד יוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עובד יוסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	19: 24 07/12/2019	לריסה גל	16/01/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי -הבינוי יהיה מחייב לפרטים הבאים : מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה, לגבי גובה 0.00 וגובה המבנה - תכנית בינוי מנחה.	19: 46 07/12/2019	לריסה גל	25/11/2017		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	23: 06 12/04/2019	לריסה גל	12/11/2016		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	אליעזר גור			צורן קדימה	(1)	41			gura@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמז 41, קדימה..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר גור			צורן קדימה	(1)	41			gura@walla.co.il

(1) כתובת: רמז 41, קדימה..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עובד יוסי	19980		נתניה	פינסקר	20	09-8334848		ey_oved@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il
אדריכל	אדריכל	לריסה גל	83798		רעננה	(1)	25	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

מבוקשות תוספות בניה לתאי שטח 2 בלבד הכוללות:

1. תוספת שטח בניה.
2. תוספת יחידת דיור.
3. שינוי קווי בניין.
4. שינוי גובה המבנה.
5. קביעת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה במגרש לתא שטח 2 בלבד, סה"כ תוספת 50 מ"ר ובס"כ 290 מ"ר בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(16)א(2) לחוק.
2. הגדלת מספר יח"ד, התוספת לתא שטח 2 בלבד מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד סה"כ הגדלת מס' יח"ד בחלקה 80 מ-4 יח"ד ל-5 יח"ד, בהתאם לסעיף 62א(א) 8 לחוק.
3. שינוי קווי בניין לתא שטח 2 בלבד לכוון תא שטח 1 מ-8 מ' ל-3 מ' ולש.צ.פ. מ-5 מ' ל-3 מ', בהתאם לסעיף 62א(א) 4 לחוק.
4. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק ע"י לתא שטח 2.
5. שינוי בגובה מבנה לתא שטח 2 בלבד מ-8.5 מ' ל-9 מ' לתאי שטח 2 בלבד בהתאם לסעיף 62א(א) 4 לחוק.
6. הגדלת תכסית קרקע לתא שטח 2 בלבד מ-24% ל-50% לתאי שטח 2 בלבד, עפ"י סעיף 62א(א) 9.
7. שינוי הוראות בדבר גודל מינימלי למגרש משטח של - 750 מ"ר ל-680 מ"ר ל-2 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(7).



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מאושרת	7, 6
שביל	8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	256	6.02
מגורים א'	3,020	71.06
שטחים פתוחים	974	22.92
סה"כ	4,250	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	260.44	6.19
מגורים א'	3,159.04	75.14
שביל	228.32	5.43
שטח ציבורי פתוח	556.26	13.23
סה"כ	4,204.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים לו. לבניית בית דו משפחתיים. שימושים במרתף, שימושים לצורכי שירות לדיירי הבית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הבינוי מחייב לפרטים הבאים: מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה, לגבי גובה 0.00 וגובה המבנה - תכנית בינוי מנחה.</p> <p>2. שתי יחידות הדיור בתא שטח 2 יבנו בקיר משותף.</p> <p>3. גישה לרכב והולכי רגל לתא שטח 2 דרך שביל (תא שטח 8)</p> <p>4. 2 חניות לכל יח"ד.</p> <p>5. חומרי גמר יהיו קשיחים ויציבים כדוגמת אבן, שיש, אבן מלאכותית, לוחות אלומיניום, זכוכית או שוה ערך.</p> <p>6. יותרו גגונים או בליטות בהתאם לחוק.</p> <p>7. תותר הקמת מרתף אחד לכול יח"ד.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מגרשי משחקים לילדים, מגרשי חניה לרכב, מקלטים ציבוריים, מגרשי ספורט, אולמות ספורט, בריכות שחייה וכו'
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ושימושים נלווים לו.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	שבילים
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	זכות מעבר לתא שטח 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5	8	3	3	1	2	8.5 (4)	1	(3)	(2)	0	(1) 240	680	1	מגורים א'
3	3	3	3	1	2	9 (7)	2	50	(6)	0	(5) 290	680	2	מגורים א'
5	8	3	3	1	2	8.5 (4)	1	(3)	(2)	0	(8) 240	830	3	מגורים א'
5	8	3	3	(2) 1	2	8.5 (4)	1	(3)	(2)	0	(8) 240	830	4	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:

א.תוספת זכויות לתא שטח 2 בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מבני עזר עפ"י תוכנית הצ/4-15/1.

(2) עפ"י הצ/4-15/1.

(3) לפי הצ/4-15/1.

(4) 2 קומות(קוטיג) או 8.5 מ' בשיא גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, עפ"י הנמוך ביניהם(מה שפחות).

(5) 1.תוספת 50 מ"ר.

2.כולל מבני עזר וממ"ד בנוסף.

(6) עפ"י הצ/4-15/1 - 90 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 180 מ"ר.

(7) 2 קומות(קוטיג) או 9 מ' בשיא גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, עפ"י הנמוך ביניהם(מה שפחות).

(8) 1. לפי הצ/4-15/1

2. כולל מבני עזר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בתכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה : התקנת מקומות חניה 1983. באיזור המיועד לתנועה לא תותר גדר זכות מעבר לצמיתות . תרשם הערת אזהרה בלישכת רישום מקרקעין לעינין הזכות ההדדית .
6.2	הפקעות ו/או רישום	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965.
6.3	חלוקה ו/ או רישום	1. הבעלים / היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית , תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הועדה המקומית והגשת תצ"ר. 2. רישום לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין . 3. רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם .
6.4	ניקוז	לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משולב משאבי מים על פי תשריט הנחיות הסביבתיות של תמ"א 35 , תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז השרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בניה , פתרונות הניקוז יוערכו על פי עקרונות בניה משמרת מים(תוך שימוש בחומר סלילה חדירים וכו') כך שמירה הנגר העילי ישאר בתחום התכנית להגברת חלחול מי התהום. פיתוח השטח ייפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים . בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור . יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב
6.5	ניהול מי נגר	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרה מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעות טכנולוגי ם והנדסיים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעות להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים , חומרי סלילה חדירים , מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס	רישום התצ"ר המאושר ע"י המודד המחוזי במשרד רשם המקרקעין
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	א. תנאי להיתר הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע. ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בניין לאתר מסודר. ג. הגשת תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית לאישור ומשלוח התכניות למודד המחוזי לאישור. ד. אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות השרון".
6.8	תשתיות	1. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>2.ביוב- בכל התכנית יסומנו חיבור לביוב העירוני.באיזורים בהם בוצע ביוב,יותנו מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללי.יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח הגישה לאחזקתם. 3.תינתן זכות מעבר של תשתיות מים וביוב פרטיות וציבוריות בשטח התב"ע.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>א.ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט יינקטו כל האמצעים לצמצם פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגיבה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.10</p>
<p>1.במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל מגרש או בעיות ניקוז. 2.גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל יכלל השטח במניין אחוזי הבניה העיקריים. 3.מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע. 4.הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה. 5.בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים. 6.חלל המרתף יימצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>המבנה המסומן להריסה בתשריט ייהרס ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם, כתנאי להיתרי בניה בתחום המגרש בו סומן להריסה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.13</p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלשכת רישום המקרקעין יחולו על בעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על מדידה,תכנון התשתיות למיניהם וכד'.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - לפי הצ/15/1/4

מספר זכויות	שטח זכויות	שטח בניה	גובה זכויות	גובה בניה	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות	מספר יחידות
1	שטח זכויות 1000 מ"ר	שטח בניה 240 מ"ר	גובה זכויות 10 מ' / 12 מ'	גובה בניה 10 מ' / 12 מ'	10 יחידות	10 יחידות	10 יחידות	10 יחידות	10 יחידות	10 יחידות	10 יחידות

התוכנית אינה תלויה בתוכנית אחרת.
התוכנית אינה תלויה בתוכנית אחרת.
התוכנית אינה תלויה בתוכנית אחרת.

הערות

1. קו בנין לאספקת מים ע"י פיק"מ.
2. משרד המבחן ימ"מ 2.00 מ' או כפי שצוין בהתאם.
3. או לפי שקול דעת מהנדס התכנון.
4. חוק המרחב הירוק או צוק בגובהו.
5. חוק המרחב הירוק או צוק בגובהו.
6. חוק המרחב הירוק או צוק בגובהו.

