

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0934836

הרחבת דרך, שינוי להצ/4-128/1 (הצ/מק/4-1-455)



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 מסדירה את המצב על פי הקיים :
הרחבת הדרך (חלקה 462 וחלקה 10/4) לצורך גישה למגרש המגורים הדרומי (חלקה 11/2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דרך, שינוי להצ/128-4 (הצ/מק/4-1/455)



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית 457-0934836

1.2 שטח התכנית

2.081 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 62א (א) (2)

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

191217 קואורדינאטה X

687824 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב קדימה, בסמוך לרח' הרצל

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
	4א	האירוסים	צורך קדימה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק	459, 462	10

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
9 - 10	הצ/130
10/4, 10/1, 9/4, 9/1	הצ/128 / 4 / 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
20/02/1975		2092		החלפה	הצ/130
06/04/1995	2723	4295		החלפה	הצ/1/4/128
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
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
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/200. הוראות תכנית הצ/1/4/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/200
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			יעל דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל דוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	21: 42 22/02/2021	יעל דוד	22/02/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	10: 23 19/04/2021	יעל דוד	19/04/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים	נתניה	(1)		09-8636000	09-8636029	snait@sharonim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצורך 4 נתניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים	נתניה	(1)		09-8636000	09-8636029	snait@sharonim.org.il

(1) כתובת: הצורך 4 נתניה.

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
אדריכלית	עורך ראשי	יעל דוד	7631164		אבן יהודה	השלום	24			yaelberg@gmail.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8824674	lazarby@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

1. הרחבת הדרך (חלקה 462, חלקה 10/4) לצורך גישה למגרש מגורים דרומי (חלקה 11/2).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך, עפ"י סעיף 62 א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2009,459
דרך משולבת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	1,806	86.79
דרך משולבת	275	13.22
סה"כ	2,081	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	418.65	20.04
מגורים א'	1,670.66	79.96
סה"כ	2,089.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בכל תא שטח יותרו 2 יח"ד צמודות קרקע בנות 2 קומות מעל קומת מרתף. 2. היחידות ייבנו עם גג שטוח / גג רעפים. 3. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים בכפוף לאישור מהנדס הועדה. בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. 4. גובה המרתף מרצפתו ועד לתחתית התקרה לא יעלה על 2.4 מ'. 5. שטח המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו. 6. יותרו "חצרות אנגליות" לאורור המרתף בהבלטה של עד 1.0 מ' מעבר לקו הבניין ובגובה מעקה של עד 30 ס"מ מפני קרקע סופיים. 7. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך לשימוש מעורב של כלי רכב והולכי רגל. 2. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הדרך המשולבת תרוצף לכל רוחבה. 2. הכניסה לדרך המשולבת תהיה באמצעות אבן שפה מונמכת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות			
5	5	3	3	1	2	8.5 (5)	2	(4)	480	(3)	(2) 80	(1) 400	892	2009	מגורים	א'
5	5	3	3	1	2	8.5 (5)	2	(4)	480	(3)	(2) 80	(1) 400	892	459	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) 200 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית הצ/128/1-4.
- (2) 40 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית הצ/128/1-4.
- (3) בהתאם ל- הצ/100/1-4 א.
- (4) 280 מ"ר ל-2 יח"ד כולל מבני עזר בהתאם לתכנית הצ/128/1-4.
- (5) 8.5 מ' משיא גג ועד מפלס קרקע טבעית או סופית, עפ"י הנמוך ביניהם.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	1. חניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	1. הבעלים / הזים 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 / הזים ועל חשבונם.
6.3	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותר מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. 2. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז. 3. תשתיות קיימות של מים וביוב לרבות ציבוריות, במידה וקיימות בתחום המגרשים יישארו, תכנון זמין מונה הדפסה 15 4. תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים ו/או המועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
6.5	ניהול מי נגר
	1. תובטח תכנית פנויה ו/או אמצעים טכנולוגיים להבטחת החדרת מי נגר עילי לקרקע בכמות השווה להחדרה של 20% משטח המגרש. 2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. 3. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
6.6	פיקוד העורף
	בניית ממ"דים עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
6.7	פיתוח סביבתי
	1. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית. 2. גדרות: א. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. ב. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול



6.7 פיתוח סביבתי	6.7
<p>דעת הועדה.</p> <p>ג. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.8 מ'. למעלה מזה- בהסכמת השכן הגובל</p> <p>ד. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מעל פני הריצוף, מינימום 1.0 מ'.</p> <p>3. פינוי אשפה :</p> <p>א. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית.</p> <p>ב. מיקום המתקנים ותיאורם בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p>4. מיכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב.</p> <p>5. פילרים אשפה ותשתיות ישולבו בגדר הקדמית הפונה לרחוב, ויבוצעו בהתאם להנחיות העיצוב התקפות של המועצה/הועדה המקומית.</p>	

קולטי שמש על הגג	6.8
<p>1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p>	

מרתפים	6.9
<p>על פי תכנית הצ/4-100/1-א ולא יותר מהתכסית המותרת בתכנית הצ/4-128/1.</p>	



היטל השבחה	6.10
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

<p>תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.</p>	
---------------------------------------	--



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' הצ/4-128/1

יעוד	מס' חלקה	מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה בניין	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				עיקרי מעל הקרקע	עיקרי	שרות			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	חזית	צד	אחורי
אזור מגורים א' מיוחד	גוש 8036 חלקה 459		892 מ"ר	200 מ"ר ליח"ד	40 מ"ר ליח"ד	2	8.5 מ' משיא גג ועד מפלס קרקע טבעית או סופית, עפ"י הנמוך ביניהם	2	1	כמסומן בתשריט	3	5	
אזור מגורים א' מיוחד	גוש 8036 חלקה 10	1	914 מ"ר	200 מ"ר ליח"ד	40 מ"ר ליח"ד	2	8.5 מ' משיא גג ועד מפלס קרקע טבעית או סופית, עפ"י הנמוך ביניהם	2	1	כמסומן בתשריט	3	5	
סה"כ			1806 מ"ר										

1. בנוסף יותרו מרפסות מקורות קונסוליות בשטח של עד 14 מ"ר ליחידה בתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחידה, עפ"י החוק.
2. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.0 מ' או כמסומן בתשריט.
3. מבני עזר יהיו בפרימטר בנין מגורים או לפי שיקול דעת הועדה.

