

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0872150

עזרא משה - ותיקין 8-קדימה(הצ/מק/4-1/449)



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 באה להסדיר מצב קיים בחלקה 271 ברחוב ויתקין 10-8 בקדימה התכנית מבקשת :  
-תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לשתי יח"ד הדיור בחלקה.  
שינוי בקוי בנין צד צפוני ממזרח מ-2.5 מ' ל - 1.3 מ'.  
שינוי בקוי בניה אחורי וצידי לבריכת שחיה, ממ"ד ומחסנים  
שינוי בפתוח המגרש  
הריסות כמסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עזרא משה -ותיקין-8קדימה(הצ/מק/1-4/449)

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

457-0872150

1.2 שטח התכנית

0.536 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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
קואורדינאטה X	191590
קואורדינאטה Y	686880

### 1.5.2 תיאור מקום

חלק מערבי במרכז המושבה

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורך קדימה	ויתקין	10א	1

שכונה קדימה מערב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7815	מוסדר	חלק	271	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21 . הוראות תכנית תממ/ 21 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
20/02/1975		2092	תכנית מתאר קדימה	החלפה	הצ/ 130
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
19/06/2005	3073	5406	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 ז. הוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ מק/ 4 / 1 / 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			חוסני קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני קטאוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 17 03/11/2020	חוסני קטאוי	15/10/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	לעניין מיקום וכניסה לחניות וגובה 0.00 .	17: 04 17/08/2021	חוסני קטאוי	10/08/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 30 12/11/2020	חוסני קטאוי	03/11/2020	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	משה עזרא			צורן קדימה	ויתקין (1)	10 א	09-8996328	09-8910661	Mosheezra34@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז המושבה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה עזרא			צורן קדימה	ויתקין (1)	10 א	09-8996328	09-8910661	Mosheezra34@gmail.com

(1) כתובת: מרכז המושבה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		משה עזרא			צורן קדימה	ויתקין	10 א	09-8996328	09-8910661	Mosheezra34@gmail.com
חוכר		חגי שבתאי			צורן קדימה	ויתקין	10 א	09-8996322	09-8910662	Hagishabtay@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מר עזרא משה חוכר ומגיש התכנית והיזם, מר חגי שבתאי חוכר שותף בנכס.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חוסני קטאוי		ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	אבן יהודה	בני בנימין	3	09-8996328		kattaweh@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

לגליזציה למצב קיים בשטח ותוספת שטח למגורים ומבני שרות ושינוי בפתוח המגרש .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קו בנין צדדי צפוני לשטח עיקרי למשפח עזרא משה מ- 2.5 מ' ל- 1.30 מ'  
שינוי בקו בנין אחורי מערבי לממ"ד מ- 5 מ' ל- 2.30 מ'  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

2- הגדלת השטח הכולל המותר למגורים (שטח עיקרי), במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים ב-50 מ"ר .  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 16(2) לחוק.

3- שינוי הוראות בבינוי  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 5 לחוק.

4- אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה לבריכת שחיה לקוי בניין, הקלה בגודל מגרש מינימלי לשטח 536 מ"ר.  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 9 לחוק.

5- קביעת הוראות להריסה  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 19 לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

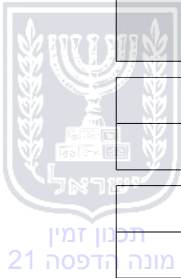
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	11	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	11

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	536	100
סה"כ	536	100

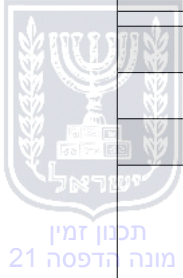
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	535.75	100
סה"כ	535.75	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בניה למגורים בבית חד או דו משפחתי עפ"י תכנית הצ/130
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בית דו משפחתי קומה אחת על הקרקע או על קומת המסד או הקוטג'י
ב	הוראות בינוי
	בינוי לפי הקיים בשטח



## 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
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				
קדמי											
אחורי											
צידי- שמאלי											
צידי- ימני											
מזל הכניסה הקובעת	2	8.5	2	(4)	(3)	(2)	210.8 (1)	536	11	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי לדו משפחתי עפ"י הצ/130 הוא 30% בתוספת 7% מבוקשים בתכנית זו.
- (2) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: 30% בנייני עזר ומרפסות משטח בניין נטו עפ"י תכנית הצ/130 ( 30% משטח הבניין שהוא 160.8 מ"ר הן 48 מ"ר ל-2 יח"ד)+10 מ"ר מחסנים לכל יח"ד עפ"י הצ/1-4/130ג'.
- (3) עפ"י תכנית הצ/4-1/100א, במסגרת קווי הבניין עפ"י תכנית הצ/130.
- (4) עפ"י קווי הבניין.
- (5) בחלק המזרחי מצפון 1.30 מ' ולפי המסומן בתשריט 2.5 מ' בחלק המערבי מצפון, לבריכה כפי שמצויין בנספח בינוי.
- (6) למחסנים קיימים 0.0 מ', ולבריכה (כפי שמסומן בנספח בינוי), לממ"ד 2.3 מ'.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית פתוח, שתוכן ע"י היזם הכוללת חזיתות חומרי גמר וגמר קרוי גג, חניות, מבני עזר וקולטי שמש הכל באישור הועדה המקומית</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ב- משטחי החנייה יהיו מסוג המאפשר חידור מי גשם לקרקע.</p> <p>ג- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית בהתאם למסומן בנספח חניה .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת הבנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ועל חשבון היזם</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מערכות הביוב, המים, והניקוז יקבלו אישור המועצה המקומית ותאגיד מעיינות השרון והוועדה ויחוברו למערכות ציבוריות במקום .</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>פתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר עילי לאדמה, 20% משטח הקרקע לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי הנגר, פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה ועל פי הנחיות תכנית תמ"א 1 לעניין ניקוז מי נגר. מרב הנגר העילי ישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>-הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מעיינות השרון בהתאם לדרישות משרד הבריאות -יש לקבל אישור למז"ח לבריכת השחיה.</p> <p>- הריסת קיר אדנית גינה ממזרח לשטח התכנית ע"י המועצה לפי רוחב המצוין בנספח הבינוי, על מנת להבטיח אפשרות כניסה לחניה, דרומית ביח"ד דרומית .</p> <p>-לא יינתן היתר לפתיחת פתחי חלונות בניגוד לתקנות תו"ב.</p> <p>- תנא למתן היתר לבריכת שחיה מרחק מינימלי של 1.0 מ' נטו בין הבריכה לגדרות ומבנים .</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 כתב שיפוי</b></p> <p>היזם מתחייב להמציא לוועדה כתב שיפוי חתום ומאושר ע"י עורך דין</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>כל הוצאות הכנת התכנית על מסמכיה כולל מדידות, תכנון תשתיות וכד' יחולו על מגיש התכנית עפ"י סעיף 169(12) לחוק התכנון ובניה</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>6.10</b>	<b>גגות</b>
	גג המבנה יהיה גג שטוח עם מעקה תקני או גג רעפים משופע, וגובהו לא יותר מגובה מקסמלי 8.5 מ' עד שיא גג הרעפים או המעקה לגג שטוח, ועד המפלס הממוצע של קרקע טבעית או סופית מה שפחות .
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.12</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתנאי להיתרימונה הדפסה 21 בניה בתחום המגרש .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאשורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



# טבלת זכויות והוראות בנייה לפי תכנית הצ/הצ/130

קו בנין מטר	מס' יחיד במגרש	מס' קומות	גובה מבנה	מס' יחיד	תכסית (אחוז מתא שטח) מוצע	שטח בניה								גודל מגרש מ"ר	תא שטח	יעוד
						מתחת לכניסה קובעת *				מעל כניסה קובעת						
						מרתף		עיקרי		שרות		עיקרי				
אחוז	מ"ר	אחוז	מ"ר	אחוז	מ"ר	אחוז	מ"ר									
2.5	3	2	+8.50	2		-	-	0	0	30% משטח בניין נטו גדול משפחתי	48	30%	160.8	536	100	מגורים מיוחד א'

