

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0882241

פרנקפורטר כרמלה - שינוי קווי בנין בנחלה 59-7819

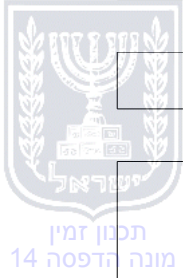
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המסדירה מצב קיים ומטרתה שינוי קו בניין קדמי מערבי.
ושינוי קו בנין צידי מזרחי בגוש 7819 חלקה 59.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרנקפורטר כרמלה - שינוי קווי בנין בנחלה 7819-59

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 412-0882241

1.2 שטח התכנית 4.005 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (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	לב השרון
קואורדינאטה X	194240
קואורדינאטה Y	686100

1.5.2 תיאור מקום

עין ורד משק 114 רחוב הבריכות 7.7 מיקוד 40696

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: עין ורד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין ורד	עין ורד	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7819	מוסדר	חלק	59	

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 14



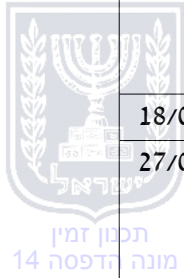
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/1970		1535		ללא שינוי	הצ/19/4
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/0/2/0
27/04/1961		0		ללא שינוי	תמ/19



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נגה נישרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נגה נישרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 37 12/10/2021	נגה נישרי	12/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 56 31/08/2021	נגה נישרי	31/08/2021	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



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	כרמלה פרנקפורטר			עין ורד	(1)		09-7967156		davidranch1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין ורד רחוב הבריכות 7.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כרמלה פרנקפורטר			עין ורד	(1)		09-7967156		

(1) כתובת: רחוב הבריכות 7 עין ורד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	כרמלה פרנקפורטר				עין ורד	(1)		09-7967156		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: רחוב הבריכות 7 עין ורד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נגה נישרי		מודדי השרון	תל מונד	(1)	87	054-8077860		nonishry@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יצחק אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il

(1) כתובת : רחוב מצדה 87 תל מונד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הסדרת מצב קיים ועריכת שינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 שינוי בקו הבניין לפי הפירוט הבא:

בתא שטח 1

א. שינוי קו בנין צידי שמאלי (מערבי) בהתאם למתואר בתשריט

(אזור "מגורים" 4.50 מ' ואזור חקלאי קו בנין 1 מ').

ב. שינוי קו בנין צידי (מזרחי) מ-3.00 מ' ל-1.50 מ' נקודתית על פי בינוי קיים.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי מרחק בין בתי המגורים מ-5 מ' ל-4.07 מ' על פי המצב הקיים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א)

9 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,992.67	100
סה"כ	3,992.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,992.67	100
סה"כ	3,992.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מותרת הקמת שלוש יחידות דיור ב-2 מבנים בלבד ובתנאי שימשו למגורי שלושה דורות בנחלה אחת.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גובה מאכסימלי- 2 קומות(8.5 מ' עד השיא העליון של גג משופע)</p> <p>ב. מותרת בניה על עמודים שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' .</p> <p>ג. מרווח מינימלי בין בתי המגורים במצב הקיים הוא 4.07 מ' או 0 בתנאי קיר אטום .</p> <p>בבנייה חדשה יהיה המרחק המינימלי בין בתי המגורים 5 מ'.</p> <p>ד. מרווח בין מבנה עזר למגורים 3 מ' או 0 מ'.</p> <p>ה. גג משותף ועיצוב אדריכלי וגמר אחידים.</p> <p>ו. מרווח מינימלי ממבנה חקלאי כמפורט בסעיף 3.05 מתב"ע צש/ 0 /2 /0 החלה על התכנית.</p> <p>ז. תותר הקמת בית אריזה שאינו מהווה מטרד סביבתי בקומת העמודים של בית המגורים או במבנה ניפרד במרחק 15 מ' לפחות מקו הרחוב ובמרווח מינימלי של 4 מ' מבית המגורים וזאת על פי שקול דעת הועדה המקומית.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
6		3	4.5 (4)	3 (3)	2	3 (2)	30			65	450 (1)	4005	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		

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) 3 יח"ד ב-2 מבנים לשלושה דורות. השטח ברוטו מותר לשתי הקומות יחד אך לא יותר מ-250 מ"ר ביחידה אחת ..
- (2) 3 יח"ד דיור בשני מבנים לשלושה דורות..
- (3) על פי המאושר. קו בנין 1.5 מ' נקודתית לבינוי הקיים ובהתאם לתשריט..
- (4) 4.5 מ' במגורים ו-1 מ' באזור החקלאי עפ"י תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש.</p> <p>2. הוראות בינוי לסככת חניה : חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחילופין סככת חניה בקו בנין קדמי: 2.0 מ', ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) . סככת חניה בקו בנין אחורי וצדדי : 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים .</p> <p>גובה פנימי של סככת החניה יהיה 2.40 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.2	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>* ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר</p> <p>* ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוררים 2.0 מטר</p> <p>* בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר</p> <p>* בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עפ שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>* בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>* מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</p> <p>* מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.3	ביוב
	מערכת הביוב תחובר לביוב המרכזי הקיים ובאישור הועדה המקומית.

6.4	ניהול מי נגר
	<p>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 טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	שמירת עצים - 01. מתן היתר בניה יהיה כרוך בחוות דעת פקיד היערות לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים.

6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>02. הוראות בנוגע לעצים לכריתה.</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דיברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בניספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ נדירותו, חשיבותו הנופית, היסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תכנית זו לא מאשרת בינוי קיים אשר לא בהיתר .</p> <p>תנאי להיתר הוא עמידה בהוראות תכנית זו.</p>	

6.7	תשתיות
<p>כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' לבתים חדשים יהיו תת קרקעיים ובתאום עם הגורמים הרלוונטים.</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>היטל השבחה במידה וחל ישולם לוועדה המקומית לב השרון.</p>	

6.9	הריסות ופינויים
<p>תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/ או הגדרות המסומנים להריסה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

