

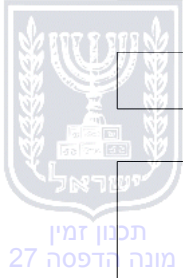
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0915652

פינקר - נורדיה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי לב השרון  
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 משנה חלוקת שטחי הבנייה, 45 מ"ר למגרש מספר 23 ( לא בנוי).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פינקר - נורדיה
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	412-0915652
-------------	-------------

שטח התכנית	2.949 דונם
------------	------------

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) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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 190163

קואורדינאטה Y 691251

**1.5.2 תיאור מקום** מושב נורדיה רחוב הברוש 2**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**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
8626	מוסדר	חלק		6

**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 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
צש/0/2/0	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/0/2/0. הוראות תכנית צש/0/2/0 תחולנה על תכנית זו.	3769	2875		27/05/1990
משמ/131	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/131. הוראות תכנית משמ/131 תחולנה על תכנית זו.	4111			20/05/1993
צש/6/76	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/6/76 ממשיכות לחול.	2564			13/09/1979

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית בינוי 622/05 מתאריך: 27.2.06, ותכנית בינוי 1599-4-22 מתאריך: 18.10.09.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רוזנצוויג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה רוזנצוויג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בנייה מאושרות	10: 16 16/11/2022	אריה רוזנצוויג	12/01/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי למגרש 23A	09: 04 11/01/2022	אריה רוזנצוויג	14/10/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	10: 19 16/11/2022	אריה רוזנצוויג	10/11/2020	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

## 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	(1)		נורדיה מושב שיתופי של חיילים משוחררים בע"מ	נורדיה			09-8893100	09-8893177	ilana@nordia.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב נורדיה.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נורדיה מושב שיתופי של חיילים משוחררים בע"מ	נורדיה		(1)	09-8893100	09-8893177	ilana@nordia.co.il

(1) כתובת: מושב נורדיה.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל בונה ערים	עורך ראשי	אריה רוזנצויג	34575	אריה רוזנצויג	נתניה	הרצל	47	09-8627727	09-8331191	ns_arcplus@orange.net.il
מודד מוסמך	מודד	בדיר מועאד	1426	שרותי מיפוי ומדידה	כפר קאסם	עלי בן אבו טאלב	30			badiermoad@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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. שינוי חלוקת שטחי הבנייה בין המגרשים ללא שינוי סה"כ שטחי הבנייה.
2. תוספת שטח עיקרי.
3. תוספת שטח שרות תת קרקעי.
4. שינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי חלוקת שטחי הבנייה בין המגרשים ללא שינוי סה"כ שטחי הבנייה, עפ"י סעיף 62א(א)6 לחוק.
- 2 תוספת שטח עיקרי, 50 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א) (17) (א) לחוק.
3. תוספת שטח שרות תת קרקעי 20 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א) (15) לחוק.
4. שינוי קו בניין קידמי למגרש מספר 23. מ 5 מ' ל- 3 מ' ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	23, 18, 17, 11
דרך מאושרת	5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,185	40.17
מגורים	1,765	59.83
סה"כ	2,950	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,185.23	40.18
מגורים	1,764.53	59.82
סה"כ	2,949.76	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, יח"ד אחת + ממ"ד + מחסן, בכל מגרש,
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	זכויות בניה ע"פ טבלה מספר 5, בית צמוד קרקע. 2 קומות + מרתף, 8.5 מ' עד שיא העליון של גג זמין משופע ממפלס 0.00 של הבית. קומת עמודים: גובה לא יעלה על 2.2 מ' נטו. בסמכות הועדה המקומית לדרוש אטימת המסד. חניה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף, 2 חניות למגרש. גובה מבנה עזר עד 2.5 מ',
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל נטיעות וספסלים, מתקני דרך, תשתיות, חניה ורהוט רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמית	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	3	1	2	1	258.5	20	50	12	176.5	409	23	מגורים
3	3	4	5		2	1	185				185	485	11	מגורים
5	2.67	3	3		2	1	185				185	455	17	מגורים
3	3	2.85	3		2	1	196			11	185	418	18	מגורים
											1185		5	דרך מאושרת

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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין עפ"י תכנית 622/05 מתאריך: 27.11.2006 ותכנית בינוי 1599-6-22 מתאריך: 18.10.09 שטחי שרות - לא כולל שטח ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בניה ירוקה</b>	תכנון המבנים נדרש לאישור על עמידה בתקן ובחוק, הכל עפ"י הנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבנייה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>	<p>איסור מתחת ובקרבת קווי חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב יותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל</p>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
<b>6.4</b>	<b>מרתפים</b>	גודל המרתף בהתאם לטבלת זכויות הבנייה, לא תתאפשר כניסה חיצונית למרתף, שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	
		מיידי



תכנית מספר: 412-0915652

שם התכנית: פינקר - נורדיה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש	
צדדי שמאלי מ'	צדדי ימני מ'	אחורי מ'	קדמי מ'			ממ"ד	מעל לכניסה הקובעת				
							שרות				עיקרי
3	3	3	5	2	155.54	12.00	12.04	131.5	409	מגורים	23
4	5	3	3	2	212	12.00	-	200	485	מגורים	11
3	3	3	5	2	212	12.00	-	200	455	מגורים	17
3	3	3	3	2	223.14	12.00	11.14	200	418	מגורים	18

