

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1091339

חירות- גוש: 7748 חלקה: 271 תוספת זכויות בנייה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

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

במגרש חד משפחתי במושב חרות, תוספת זכויות בנייה 7% עפ"י סעיף 62א(א)(17)(ב).
שינוי בקו בניין אחורי עפ"י סעיף 62א(4)
וקביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חירות- גוש: 7748 חלקה: 271 תוספת זכויות בנייה
		מספר התכנית	412-1091339
1.2	שטח התכנית		0.487 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	62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
		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	191829
קואורדינאטה Y	683071

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לב השרון - חלק מתחום הרשות: חרות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	עין התכלת	חרות

הרחבה חרות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7748	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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
05/06/1988			3342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 2 /21 / 20 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 20 /21 /2
06/05/2001			4984	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ מק/ 0 / 2 /52 א ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ מק/ 0 /2 / 52 א
11/08/1994		4658	4239	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ במ/ 0 / 2 /52 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ במ/ 0 /2 /52

הערה לטבלה:

62/887/1 - סוג יחס: בכפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62/887/1. הוראות תכנית 62/887/1 תחולנה על תכנית זו.
תאריך 30/03/09



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוהד עצמוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוהד עצמוני		3	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 54 12/12/2022	אוהד עצמוני	12/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 50 13/11/2022	אוהד עצמוני	14/04/2022	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	מתן בלאו			חרות	עין התכלת	20			matan@sgd inv.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוהד עצמוני	39063409	לב השרון	עין ורד	(1)				azmoni.arch @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר		09-8622396	09-8611444	office@ben- avi.co.il

(1) כתובת : הראשונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הגדלת זכויות בנייה, שינוי קו בניין והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) הגדלת זכויות בנייה ב 7% משטח המגרש, על פי סעיף 62א.(א)(17)(ב)

ב) שינוי קו בניין אחורי מ 5 מ' ל 3.5 מ', על פי סעיף 62א.(א)(4)

ג) קביעת הוראות בינוי, על פי סעיף 62א.(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

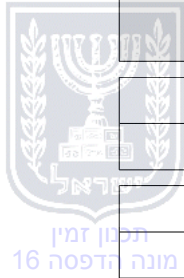
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	487.05	100
סה"כ	487.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	487.05	100
סה"כ	487.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ליחידת דיור אחת. 2. מחסן. 3. חניה מקורה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. לא יותר להקים מבנה עזר כלשהו בנפרד מהבניין העיקרי למעט חניה מקורה. ב. גובה הכניסה הקובעת- הינו בגובה אבסולוטי 53.41 מ' מעל פני הים עפ"י היתר מאושר. (1.83 מ' מעל גובה הכניסה מהרחוב) ג. פרגולה- תותר הקמת פרגולה (מצללה) עפ"י המוגדר בחוק ובתקנות התכנון והבנייה.



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 (% מתא שטח)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 (3)	3.5	3	3	1	2	9	1	35	85 (2)			228.91 (1)	487.05	1	מגורים א'	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) 47% משטח הקרקע..

(2) בהתאם למאושר בהיתר קיים שמספרו 330/96, יתר השטחים יחושבו כשטחים עיקריים..

(3) קו בניין לסככת חניה בחזית מגרש יהיה 0 מ' ובצמוד לגבול מגרש צידי, בתנאי שפתיחת השער אינה בולטת בכל שלב מגבול המגרש..



תכנון זמין
הודפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. מיקום סככת חניה נפרדת יהיה בפינת המגרש, קו 0 לגבול קידמי וצידי בהסכמת שכן, כאשר ניקוז גג החנייה יהיה כלפי פנים המגרש באופן שלא יזרמו למגרש השכן.</p> <p>ב. שער החניה לא יבלוט בכל מהלך הפתיחה מגבול המגרש.</p> <p>ג. גובה המבנה החנייה לא יעלה על 2.6 מ' מפני רצפתו (כולל הגג).</p> <p>ד. קיר החנייה בקו 0 צידי יהיה ללא פתחים לכל גובהו (אטום).</p> <p>ה. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב באישור הועדה.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה עפ"י דוח אגרונום באישור פקיד היערות.</p>
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>א. גובה המבנה כולל, יהיה בגובה אבסולוטי 61.17 מ' מעל פני הים. בהתאם למאושר בהיתר קיים שמספרו 330/96.</p> <p>ב. בנוסף לאמור לעיל, בבניין עם שטוח, יותר מבנה יציאה לגג של חדר המדרגות מתוך הדירה בלבד בשטח 10 מ"ר. לא יותרו מדרגות חיצוניות. יותר חדר עלייה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' ברוטו מפני הגג העיקרי, כאשר גובה המבנה הכולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על הגובה המותר.</p>
6.4	הוצאות הכנת תוכנית	<p>כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה- 1965</p>
6.5	מרתפים	<p>א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה מעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.</p> <p>ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף הנ"ל או בליטות.</p> <p>ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פי תוכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תוכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי (על פי הוראות סעיף 6.1).</p> <p>ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה עולה על הנ"ל- יכלל השטח במניין אחוזי הבנייה המותרים לבנייה.</p> <p>ה. החלוניות במרתף יהין בגובה של עד 1.40 מ' נטו.</p>

מרתפים	6.5
<p>ו. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.</p> <p>ז. בכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, פרט לדלת חניה. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ- יובא המרתף במניין אחוזי הבנייה.</p> <p>ח. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>ט. חלל המרתף, יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.6
גדרות- עפ"י הוראות מרחביות עדכניות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16