

משרד הפנים
מחוז מרכז
התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

24.01.2013

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' הצ/1-4/364

שם תוכנית: רחוב הדובדבן 7, קדימה, משפחת מסר, הגדלת שטחים

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: שדונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 21/1/13 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>2013-01-24 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש ביעוד מגורים א' לצורך הסדרת מצב קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רחוב הדובדבן 7, קדימה
משפחת מסר, הגדלת שטחים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

הצ/4-1 / 364

מספר התוכנית

563 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

20.12.12

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרוניס, ועדה מרחבית לתכנון ובניה

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
192/075-150
688/250-300

1.5.2 תיאור מקום רח' הדובדון 7, מושב קדימה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קדימה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה יישוב קדימה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית הדובדון 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8035	• מוסדר	• חלק מהגוש	35	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/130-תכנית מתאר	• שינוי	בתחום תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר הצ/130 על תיקוניה. במידה ויתגלו סתירות בין התכנית הנ"ל עדיפות הוראות תכנית זו.	2092	20.2.1975
הצ/1-4/200 – סככות חניה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הצ/1-4/200 ממשיכות לחול.	3643	30.3.1989
הצ/1-4/115	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הצ/1-4/115 ממשיכות לחול.	4337	5.10.1995
הצ/1-4/100-א- מרתפים	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לבניית מרתפים, הוראות תכנית בניית המרתפים תחולנה על תכנית זו.	4799	29.8.1999
הצ/1-4/130 ג' תוספת שטחי שירות	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הפרגולות, הוראות תכנית הפרגולות תחולנה על תכנית זו.	5205	10.7.2003
הצ/מק/1-4/130 – פרגולות	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הפרגולות, הוראות תכנית הפרגולות תחולנה על תכנית זו.	5406	19.6.2005

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15		31.12.09	דורית פורת	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250 1:1250		1	31.12.09	דורית פורת	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	לא מחייב	1:250 1:100		1	7.7.10	דורית פורת	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	לורה מסר	029412590				רח' הדובדבן 7, קדימה	09-8910378			tzachi@frontech.co.il	
	צחי מסר	029316155				רח' הדובדבן 7, קדימה	09-8910378			tzachi@frontech.co.il	

יוזם במועל 1.8.2											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	לורה מסר	029412590				רח' הדובדבן 7, קדימה	09-8910378			tzachi@frontech.co.il	
	צחי מסר	029316155				רח' הדובדבן 7, קדימה	09-8910378			tzachi@frontech.co.il	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
• בעלים	לורה מסר	029412590				רח' הדובדבן 7, קדימה	09-8910378			tzachi@frontech.co.il	
•	צחי מסר	029316155				רח' הדובדבן 7, קדימה	09-8910378			tzachi@frontech.co.il	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
• עורך ראשי	אדריכל	דורית מורת	051059822	22831		הדקל 7 אביחיל 42910	09-8827342	052-8074320	057-7961964	Dorit.arch@gmail.com	
• מודד	מוסמך	לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	056499239	700		רח' תל חי 6, נתניה 42220	09-8828151		09-8624674	tania@bylazar.co.il	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- תוספת זכויות בניה.
- הגדלת תכסית.
- שינוי קו בניין מזרחי נקודתי לחצר אנגלית קדמית.
- קביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת שטח עיקרי, מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין, מ- 225.20 מ"ר ל- 263 מ"ר.
- קביעת זכויות בניה לשטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- הגדלת תכסית (שטח בניה מירבי לקומה) עבור מטרות עיקריות ושטחי שירות גם יחד מ- 30% ל- 32%.
- שינוי קו בניין מזרחי נקודתי לחצר אנגלית קדמית מ- 5.00 מ' ל- 3.40 מ'.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר 563

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערוך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		397*	+171.80	225.20	מ"ר	מגורים
		1	-	1	מסי יחיד	

* סה"כ שטח עיקרי מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			בניה משמרת מים - ניקוח מי נגר	001	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	563	מגורים א'		100%	563	מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. ישמש לבניית מבנה מגורים בודד, חד משפחתי בהתאם להוראות להלן.	
ב. מרתף	
ג. שטחי שירות	
ד. ממו"ד	
ה. חניה	
ו. פרגולות	
4.1.2 הוראות	
א. תנאים לבניית מגורים: (עפ"י הוראות תכנית הצ/4-1/115)	<p>מספר יחידות דיור: בית חד משפחתי אחד בכל מגרש. מספר הקומות בבנין: לא תותר בניית יותר מ-2 קומות. גובה הבנין: הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.3 מ' מגובה 0.00 + של הבית ועד קצה גג הרעפים. בבנין עם מרתף: גובה מירבי של המרתף: לא יעלה על 2.40 מ'. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא תחרוג מגבולותיה בפועל. שטח הבניה המותר: לפי טבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5 בתקנון זה). בשטח הבניה לא יכללו פרגולות עד 20 מ"ר מחומר קל בהן % הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליחיד, ובתנאי שהמרווחים הפתוחים וללא כל גג, שבין קורות הפרגולה יהיו לא פחות מ-0.50 מטר. מרווחי הבניה: לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט במבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.</p>
ב. מערכות תשתית: אספקת מים, ביוב, ניקוז וחשמל	עפ"י הוראות תכנית הצ/4-1/115
ג. מרתף	<p>קוי הבנין הקובעים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.</p> <p>ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו בנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ-1 מטר. (פרט למוסדר בתכנית זו).</p> <p>ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבטי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.</p>
ד. סכסכת חניה	לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג - 1983 ועפ"י הוראות תכנית הצ/4-1/200
ה. קווי בנין פרגולות	עפ"י הוראות תכנית הצ/מק/4-1/130 ז'

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני						אחורי	
מגורים א'	001	563	45 ¹ 12+ ממ"ד ⁴	263	134	5 ¹	1	2	3 ³	3	3	6	32%	8.30	1	2	

הערות:

1. במידה ושטחי השירות ימוקמו (בעת הוצאת היתרי בניה) מתחת לכניסה הקובעת הם יחושבו כשטחי שירות.
2. שטחי השרות כוללים: עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לחניה, 5 מ"ר למערכות טכניות - סה"כ 50 מ"ר.
3. קו בניין קדמי לחצר אנגלית יותר 3.40 מ'.
4. שטח הממ"ד – יהיה עפ"י הוראות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבניה, ויחשב כתוספת לשטחי השירות.
5. קווי הבניה לבניה הקיימת יהיו לפי התכניות התקפות, אולם כל תוספת בניה ובניה חדשה תהיה לפי קווי הבניה המופעים בתכנית זו.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

טבלת הזורים לתכנית בניה ערים מפורשת ה צ / 4 - 1 / 15

מזורים	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	קווי בניין			מסלול
					קווי בניין	קווי בניין	קווי בניין	
מזורים	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	קווי בניין	קווי בניין	קווי בניין	מסלול
מזורים	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	קווי בניין	קווי בניין	קווי בניין	מסלול

א ג ע ר ג : מכון המיד, מניס, מסמך ודוד נביטה.

תאריך: 9/1/1994

היום הוצגו תוכנית הבנייה והתוכנית
 הועלתו החוקקית להסמך ולבנות
 תכנית ספרות / כתאר פסי 100/4-1/100
 אישור לבנין תוקף.
 מנהל המנהל

מרוזף לפי תכנית הצ/4-1/100 א.
 מחסן לפי תכנית הצ/4-1/130 ג.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם לועדה המקומית שרונים כחוק.

6.2 בניה משמרת מים = ניקוז מי נגר

נגר עילי: תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופל ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשתיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סילקה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, וכד'.
תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו.
יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח גישה לאחזקתם.

6.3 חניה

6.3.1 מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש, שלא יעלה על 35 מ"ר.
לא תותר כניסה חיצונית נפרדת לחנייה מלבד דלת לכניסת כלי רכב.

6.4 חיוק מבניים לרעידות אדמון

6.4.1 תנאי למתן היתר לתוספת הבניה, עפ"י המבוקש בתכנית זו, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


מספר שלב	תאור שלב	התמיה
	ל.ר.	


7.2 מימוש התוכנית

זמן משיער לביצוע תכנית זו – 5 שנים.


8. חתימות


תאריך: 5/7/13	חתימה: 	שם: לורה מסר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	


תאריך: 5/07/13	חתימה: 	שם: צחי מסר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	


תאריך: 20.1.13	חתימה: 	שם: דורית מורת	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

התקנות גולן מורת
אדריכלות
מ.ד. 22831

תאריך: 5/7/13	חתימה: 	שם: לורה מסר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 5/7/13	חתימה: 	שם: צחי מסר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 5/7/13	חתימה: 	שם: לורה מסר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 5/7/13	חתימה: 	שם: צחי מסר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	