

722767

תכנית מס': 457-0125567 - שם התכנית: קדימה גוש 8036 חלקה 15 הגדלת זכויות בניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

01-01-2015

נתקבל

תיק מס' 457-0125567 תכנית מס'

הוראות התכנית

קדימה גוש 8036 חלקה 15 הגדלת זכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30.11.14 (808) 457-0125567
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

22-02-2015
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דברי הסבר לתכנית

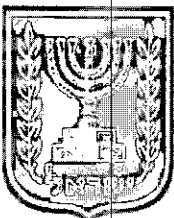
התכנית המאושרת בשטח זה- הצ/מק/4-1/255 מעניקה זכויות בניה נמוכות למגרש, תכנית זו באה להגדיל את זכויות הבניה מבלי להוסיף יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קדימה גוש 8036 חלקה 15 הגדלת זכויות בניה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0125567

1.2 שטח התכנית 1.43 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שרונים
	קואורדינאטה X	191369
	קואורדינאטה Y	687825

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורן קדימה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורן קדימה	גד		

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק		15

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/מק/4/1/255	2474, 2476

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

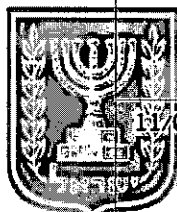
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/ מק/ 4 /1 /255	שינוי	תכנית זו משנה את הצ/מק/4-1/255 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של הצ/מק/4-1/255 ממשיכות לחול	5848	4691	11/09/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

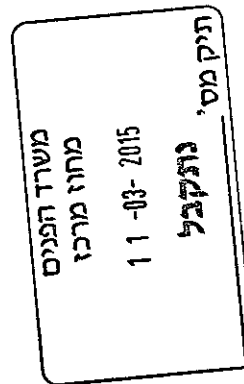


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות = התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבי חינקיס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי חינקיס			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/07/2014	אבי חינקיס		08/07/2014		לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 200		04/08/2013	אבי חינקיס		08/08/2013		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	29/04/2014	אבי חינקיס		29/04/2014		לא

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 זמן
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אברהם רייף			צורן קדימה	טהון יהושע	3	09-8990898	09-8990898	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אברהם רייף			צורן קדימה	טהון יהושע	3	09-8990898	09-8990898	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם רייף			צורן קדימה	טהון יהושע	3	09-8990898	09-8990898	

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	אבי חנקיס	13342		רעננה	החגנה	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 15

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

א. הגדלת זכויות הבניה

ב. שינוי קו בנין קדמי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת זכויות הבניה מ-240 שטח עיקרי למגרש ל-480 שטח עיקרי למגרש

ב. הקטנת קו בנין קדמי לרח' גד מ-5 מ' ל-3 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.43
------------------	------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	480	+680	1,160		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה הדפסה 15
מגורים א'	1,430	100	
סה"כ	1,430	100	

מצב מוצע

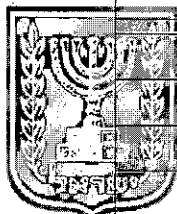
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מונה הדפסה 15
מגורים א'	1,426.07	100	
סה"כ	1,426.07	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

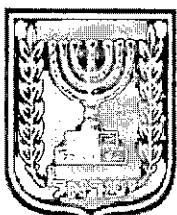
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית הצ/מק/255/1
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	עפ"י הוראות תכנית הצ/מק/255/1
ב	חניה
	עפ"י הוראות תכנית הצ/מק/255/1
ג	תשתיות
	עפ"י הוראות תכנית הצ/מק/255/1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

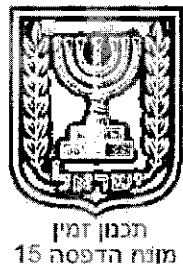
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
 תכנון זמין 16	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	9	2	45	(3)	100	(2) 114	480	(1)	1	מגורים א'
	3 (4)	5	3	3	2	9	2	45	(5)	100	(2) 114	480	(1)	2

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) פרוט שטחי השרות: עד 10 מ"ר למחסן,
- עד 35 מ"ר לשני מקומות חניה,
- עד 12 מ"ר לממ"ד.
- הפרוט הוא לכל יחידה..
- (3) תותר העברת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) תותר סככת חניה בקו בנין קדמי 0
- (5) תותר העברת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת..
- (6) תותר סככת חניה בקו בנין קדמי-0..



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.1	אדריכלות
	א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. ב. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. ג. חומרי גמר קירות חוץ- חומרי הבניה וצורת הגימור יהיו על פי אישור הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר. ד. מערכת סולרית- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. ה. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. ו. חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים. ז. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה ו/או הרשות המקומית. ח. תליית כביסה -ייתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש. ט. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מן הרחוב. י. חניה- מיקום ועיצוב הסככות לחניה יהיו עפ"י היתר הבניה לבנין.
6.2	חניה
	2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יחידת דיור, תותר הקמת סככת חניה בקו בנין קדמי 0 כחלק מהיתר הבניה
6.3	ניהול מי נגר
	א. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי, ב. באזורים המרוצפים בתחום המגרשים יש להשאיר מרווחים מובנים בין אבני הריצוף בשיעור המאפשר חילחול בקצב רצוי, ג. בגבול המגרשים תבנה גדר או חסימה פיזית אחרת למי נגר, ד. רצוי להקים אוגר (קידוח החזרה למי נגר) בתחום המגרש, שיורחק מתחום המבנה ויכלול מתקן סילוק עודפים אל תחום הרחוב. ה. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.4	תשתיות
	א. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות ב. בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני הקיים. ג. ביתוח השטח ישלב את ניקוז המגרשים עם מערכת הניקוז הכללית, מירב הנגר העילי יישארו בתחום המגרשים להגברת החלחול למי התהום. ד. הבניה תהייה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. ה. מערכות התקשורת והחשמל תהיינה תת-קרקעיות.
6.5	מרתפים
	א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, לא תורשה חריגה כלשהיא מקו חיקף הקומה שמעליו.

6.5	מרתפים
	ב. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'. ג. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ (נטו). ד. הכניסה למרתף תהיה מתוך אותה דירה. ה. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.
6.6	היטל השבחה
	יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות פיתוח במגרשים	תוך עשר שנים מיום אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: אברהם רייף שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: 2014 חתימה:
	שם: אברהם רייף שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: 2014 חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: אברהם רייף שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 2014 חתימה:
	שם: אברהם רייף שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2014 חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: אבי חנקיס שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2014 חתימה:
	שם: אבי חנקיס שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2014 חתימה:

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר – עפ"י תכנית הצ/מק/255/1/4

יחיד	סימון בתשריט	גודל מגרש/מזעור/מרבית (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (משטח תא חשטה)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	כתום	כמסומן בתשריט	240	40	מרתף לפי הצ/4/100-א'	2		220 מ"ר	9.0	2	1	כמסומן בתשריט למבנה שרות-5 מ' לחניה 0.0	3 שרות-0.0	3 למבנה שרות-0.0	5 למבנה שרות-0.0	

אדריכל אבי חנקיס.

אבי חנקיס
אדריכל