

4000239473-1

תכנית מס': 457-0089219 - שם התכנית: הצ/6-1/71 - תוספת זכויות בניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

00-00-200

תכנית מס' 457-0089219

הצ/6-1/71 - תוספת זכויות בניה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מרכז
 30-10-2016
 ג' ד' ק' ג' ל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

נבדק וניתן לחפיק/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום
 מינוחל התכנון - מחוז מרכז 16/10/16
 אדרי' מתחילת המחוז
 מתכנתת מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 71/6-1/71
 למתן תוקף.
 29.9.16
 מייר הועדה
 מהנדס הועדה
 29.09.16

457-0089219
43.16

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להכשיר מצב קיים בו נסגרה מרפסת בשטח 20 מ"ר, ע"י הוספת זכויות בניה בחלק ממגרש 254 מתכנית הצ/6-1/300.

✓

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הצ/6-1/71 - תוספת זכויות בניה

מספר התכנית 457-0089219

1.2 שטח התכנית 0.726 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

✓

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים
 קואורדינאטה X 192949
 קואורדינאטה Y 701167

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אליכין - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אליכין	השלדג	34	

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7923	מוסדר	חלק	254	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/6/1/300 א	83

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1989	288	3711	התכנית כפופה להוראות תכנית הצ/6/1/100.	כפיפות	הצ/6/1/100
03/05/2001	2566	4983	התכנית כפופה להוראות תכנית הצ/6/1/100/א.	כפיפות	הצ/6/1/100/א
28/04/1989	2778	3653	התכנית כפופה להוראות תכנית הצ/6/1/200.	כפיפות	הצ/6/1/200
14/07/1994	4215	4229	התכנית משנה את הוראות תכנית הצ/6/1/300/א רק לגבי כל האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית הצ/6/ 1/300/א מוסיפות לחול.	שינוי	הצ/6/1/300/א
08/09/1992	48	4047	התכנית משנה את הוראות תכנית הצ/6/1/300 רק לגבי כל האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית הצ/ 6/1/300 מוסיפות לחול.	שינוי	הצ/6/1/300

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			צבי שפרינגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי שפרינגר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע ✓
לא		13/01/2013	שפרינגר צבי	13/01/2013	1		רקע	זכויות בניה מאושרות ✓
לא		06/08/2014	צבי שפרינגר	06/08/2014	2		מחייב	טבלאות הקצאה ✓
לא		16/05/2016	שפרינגר צבי	16/05/2016	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח ✓
לא		16/05/2016	שפרינגר צבי	16/05/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר ✓

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המיחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המיחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המיחייבים 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רבקה פיזפן				אליכין	השלדג	34	04-6306286	04-6306286	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	רבקה פיזפן			אליכין	השלדג	34	04-6306286	04-6306286	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411		info@kkl.org.il
חוכר	איתי יפה			פרדס חנה- כרכור	עד קרן קימת	3	04-6378482		itay@dvitel.com
חוכר	רבקה פיזפן			אליכין	השלדג	34	04-6306286	04-6306286	

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	צבי שפרינגר	18778		הרצליה	התדהר	17	09-9542208	09-9565869	tzibi@kayam ut-israel.co.il

תכנית מס': 0089219-457 - שם התכנית: ה/א 6/1-71 - תוספת זכויות בניה

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
milikgol@zahav.net.il	04-6322072	04-6325454	27	שד רוטשילד	חדרה	מודדי חדרה	661	מיליק גולדשמידט	מודד	מודד

V

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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. איחוד וחלוקה
- ב. הגדלת שטח עיקרי ע"פ מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלקה.
- ב. תוספת שטח עיקרי בתא שטח 254A, של 20 מ"ר, מ-180 מ"ר מעל הקרקע ליחידת דיור ל-200 מ"ר מעל הקרקע ליחידת דיור בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ג. קביעת זכויות מתחת לקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.726

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	2			2	יחיד	מגורים (יחיד)
בתא שטח B אין שינוי מתכניות תקפות	430		+70	360	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	254B
מגורים א'	254A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	254B
מבנה מוצע	מגורים א'	254A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	726.5	100
סה"כ	726.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	363.99	50.10
מגורים א'	362.51	49.90
סה"כ	726.5	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה מוצע	12.85

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי הצ/6/1/300 א
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא יותרו שטחי שירות מחוץ לקווי בניין חוץ מהחניה המקורה.</p> <p>2. שטחי השירות לכל יחיד כוללים: חניה 30 מ"ר, ממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן 12 מ"ר. בנוסף תותר הקמת מרתף מתחת לקונטור קומת קרקע.</p> <p>3. המדרגות יחושבו פעם אחת כל שתי קומות.</p> <p>4. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי הוראות הוועדה המקומית.</p> <p>5. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הוועדה.</p> <p>6. גובה מירבי לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור יהיה 1.80 מ'. למעלה מזה בהסכמת שכן גובל.</p>
ב	<p style="text-align: center;">מרתפים</p> <p>ע"פ תכנית הצ/6/1/100 א</p>
ג	<p style="text-align: center;">גגות</p> <p>1. עליית גג מותרת בתנאי שהשטח נכלל במבנה העיקרי וגובה הבניין לא חורג מן המותר.</p> <p>2. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מעל הריצוף לכל היותר, ו-1.00 מ' לכל הפחות.</p>
ד	<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>שערי החניה לא ייפתחו כלפי הרחוב.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מנורים א'	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	שטח שטח	יער	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מותא שטח)	מספר יחיד' גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעות (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות				עיקרי שרות	מסר ציד-י- ציד-י- שמאלי	אחורי	קדמי
254A	363	363			54.5	200	35	8.5	2	0	3	8	5

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטח המרתף יחושב כשטח עיקרי, למעט שטחי שירות שימוקמו בו (מחסן, מני"ד, חניה).
- זכויות והוראות בנייה לתא שטח 254B ללא שינוי מתכנית תקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, וקונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.

6. הוראות נוספות
<p>6.1 הוראות בינוי בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה ובהתאם ליעודי הקרקע. המפורטים בתשריט.</p>
<p>6.2 חניה החנייה תהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתרי בנייה.</p>
<p>6.3 ביוב וניקוז תחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 34/ב/4 וכן בשטח לשימור משאבי מים על פי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בנייה. פתרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בנייה משמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכד') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול מי התהום. פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר בבנייה חדשה 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 להשקיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'. תנאי למתן היתר בנייה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי ע"פ הנחיה זו, בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנין, וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש. ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250, כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חנייה, וכן קווי בנייה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית. ד. חתכים וחזיונות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. ה. על פי דרישת מהנדס הוועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פריסה) של המגרש, כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מהנדס לבנייה הקיימת, כולל עמידה בתקן 413 לרעידות אדמה. ז. היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק על ידי הוועדה המקומית.</p>

6.7	תשתיות
	<p>א. אספקת מים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ב. בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או מתוכנן). באזורים בהם בוצע ביוב, יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.</p> <p>ג. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p> <p>ד. חשמל - הבנייה תהיה כפופה להוראות ולמפרטי חברת החשמל. הבנייה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>ה. כל מערכות התקשורת והחשמל יהיו תת קרקעיות.</p>

6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>כל הוצאות עריכת וביצוע התכנית יחולו על החוכרים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכדומה.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>יוטל וייגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי.

5

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רבקה פיזפן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 16.06.2016 חתימה: נבצר רבנסן
יזם	שם: רבקה פיזפן שם ומספר תאגיד:	תאריך: 16.06.2016 חתימה: נבצר רבנסן
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 111	תאריך: בעלים חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איתי יפה שם ומספר תאגיד:	תאריך: 17/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רבקה פיזפן שם ומספר תאגיד:	תאריך: 16.06.2016 חתימה: נבצר רבנסן
עורך התכנית	שם: צבי שפרינגר שם ומספר תאגיד:	תאריך: 13.5.16 חתימה:

אין לו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו יתחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את התכנית על-דיו חיוס או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח עצמו הסכם מתאים בינו ואין חתימתו זו באה במקום חתימת בעל השטח הכול בתכנית. אין בחתימתו על התכנית הכרח עיני מי שרכש מאתו כאמור ראו ויתור על זכותו לנטילת בגלל הפרתו עיני מי שרכש מאתו על פני זכויות כלשין בשטח, ראו על כל זכות אחרת העומשת לו מכח הסכם כאמור ועיני כל דין, שכן חתימתו ניתנה אך ורק במקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 ימים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
פרחב עסקי מרכז

דוד אמגדי
אדריכל מרכז עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 28-07-2016

מב"מ 1000239473-

תכנית מס' 408-0097576

מב"מ 2006



4/3/16

28/4/16

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר לפי תכנית הצ/6-1/300 א

הערות	קווי בנין (מטר)		מקלט או ממ"ד	מספר יחיד	שטח מרתף במ"ר לית"ד/אחת	גובה מקסי' של בנין	חניה	שטח בניה מותר ברטו במ"ר (מבנה עיקרי)	רוחב חזית/מגר מינימלי	שטח של מגרש במ"ר	יעוד
	אחורי	צד									
1. לא יותר שטחי שדות מחוץ לקווי בנין חוץ מהחניה המקורה. 2. שטחי שירות כוללים: א) תוח 30 מ"ר ב) מרתף 50 מ"ר ג) ממ"ד 7.5 מ"ר ברטו (זרד מוקטן העיקרי) ד) מחסן 12 מ"ר. 3. המדרגות יאושרו עם אחת כל שתי קומות. 4. עליות גג מותרות בתנאי שתשטח נכלל במבנה העיקרי וגובה הבניין לא חורג מן המותר. 5. שטחי החנייה לא ייפתחו כלפי הרחוב. 6. הקמת גדרות תוח או ריבוי בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחפרי הבנייה יחיו לפי הנורמות הנוגעות לתכנון המקומי. 7. גובה מקסימום לגדרות בגזרות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הוועדה. 8. גובה מותר לגדרות בגזרות בגובה המגרש או מאחור 1.80 מ'. למעלה מזה בהסכמת השכן הנוכח. גובה גדרות בגזרות בגובה המגרש לא יאריך על 30 מ' בצידו הכבישים ויהיה 0.60 מ'. 9. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הרצוף. מינימום 1.00 מ'. 10. הכל על פי "התקנות" הזאת אשר תלויה בתכנית פיתוח החנוכה לביצוע ובהתאם לתכנית הצ/6-1/300 א (אליכין). 11. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכניות בנייה חלקיות או שלמות ל"תכנית" הזאת.	5	4.2	5	2 בבית דו משפחתי	לפי תצ"ד/100 שטח 6 מקסימלי 50 לית"ד/50 מ"ר	2 קומות - א. גג שטוח - 7.0 מ' - ב. ג. משופע - 8.5 מ'	חניה מקורה בקו 0 בניה ובהתאם לתכנית ביני שתיאשר בוועדה מקומית. מקסימלי שטח 30 מ"ר	35	180 מ"ר לחדרת דוור	כמסומן בתשריט התכנית	מגורים א' מיוחד

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
16-11-2016
נתקבל

1000239473-19
18.01.2017