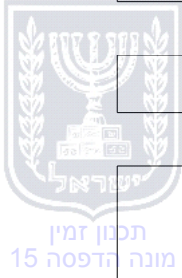


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0346163

קדימה, גו"ח 7815/107, משפ' ביבי, הצ/מק/4-1/15



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

מרכז
שרונים
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה יח"ד בתחומה (מ-1 ל-2 יח"ד) ומגדילה את שטחי הבניה שבסמכות הועדה המקומית, וכן קובעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קדימה, גו"ח 7815/107, משפ' ביבי, הצ/מק/4-15/1

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 457-0346163

1.2 שטח התכנית
0.579 דונם

1.4 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) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 שרונים

192018 קואורדינאטה X

686432 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צורך קדימה, רח' המ"ג

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

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
7815	מוסדר	חלק	107	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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/ 130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 130. הוראות תכנית הצ/ 130 תחולנה על תכנית זו.	2092		20/02/1975
הצ/ 4 / 1 / 0 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א תחולנה על תכנית זו.	3569	2735	03/07/1988
הצ/ 4 / 1 / 100	ביטול	התכנית בוטלה ע"י תכנית הצ/4-100/1 א	3737	1662	28/01/1990
הצ/ 4 / 1 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5442	29/08/1999
הצ/ 4 / 1 / 130 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג תחולנה על תכנית זו.	5205	3426	10/07/2003
הצ/ 4 / 1 / 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490	30/03/1989
הצ/ 4 / 1 / 61	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 61 ממשיכות לחול.	3449	1605	11/05/1987
הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז. הוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז תחולנה על תכנית זו.	5406	3073	19/06/2005

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד דוויק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד דוויק		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		31/01/2016	עודד דוויק	31/01/2016	1		רקע	אדריכלות
כן		29/06/2016	עודד דוויק	29/06/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10/08/2016	עודד דוויק	20/08/2015		1: 250	מנחה	בינוי
לא		08/09/2016	עודד דוויק	20/08/2015		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	יעקב ביבי			רמת גן	(1)	10	053-7772434		yakov.bibi2240@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת גן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-5638206	03-2632299	
חוכר	יעקב ביבי			רמת גן	(2)	10	053-7772434		yakov.bibi2240@gmail.com

(1) כתובת: תל אביב.

(2) כתובת: רמת גן.

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	עודד דוויק	06202	דוויק אדריכלים	רעננה	(1)	8 ב	052-6663458	153-9-7740663	dweck@walla.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ירון לזר	9999	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il

(1) כתובת : רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה 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

הגדלת מס' יח"ד בחלקה 107 ותוספת שטחי בניה עפ"י סמכות הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד בחלקה 107 מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד. בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א, (א) 8 לחוק.

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור 7% משטח החלקה, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) 2 לחוק.

3. שינוי קו בנין אחורי דרומי מ-5 מ' ל-4 מ' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק

4. הגדלת התכסית המותרת מ-30% ל-60%, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 5 ו-6 לחוק.

5. קביעת בינוי מנחה המחייב בכל הנוגע לכניסות ויציאות לכלי רכב והולכי רגל, למיקום החנייות ולגובה הכניסה הקובעת, התכסית וגובה הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.579



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	272		+41	231	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
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	579	100
סה"כ	579	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	583.66	100
סה"כ	583.66	100

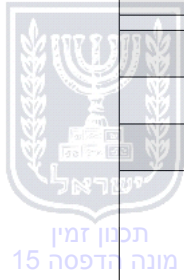
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בנית מבני מגורים צמודי קרקע, גידור ופיתוח השטח.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב-1992 על תיקוניהן. בחלקה תותר בניית 2 יח"ד. גובה הבניינים יהיה ממפלס 0.0 אשר יקבע בתכנית פיתוח מאושרת. תותר הקמת שתי קומות עיקריות ובנוסף קומת מרתף ועליית גג. חמרי הגמר של הבנין יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ותכנית הפיתוח המאושרת.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>שטח המרתף לא יחרוג מתחום היקף הקומה שמעליו ושטחו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות שבתכנית. הגישה למרתף תהיה מחוץ לבנין או מתוך יחידת הדיור שמעליו. גובה שטחי השרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' בתכנון המרתף יובטחו פתרונות אוורור וניקוז מתאימים, בתחום שטחי השרות תותר במרתף התקנת ח' שרותים</p>
ג	<p>גגות</p> <p>ניתן לבנות גג שטוח או משופע. בגג שטוח אליו תתוכנן יציאה יותקן מעקה בגובה 1.3 מ' מפני הגג</p>
ד	<p>חניה</p> <p>לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה. ניתן לקרות מקום חניה אחד.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>פיתרון למערכת סולרית עפ"י התקנון יוצג בבקשה להיתר. המערכת תהיה מוסתרת משולבת בחזות המבנה לפי הנחיות הועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
9 (9)	5	4 (8)	3 (7)	0 (6)	2	8.5 (5)	2 (3)	60	173.7 (4)		30 (3)	272.13 (2)	579 (1)	מגורים	מגורים אי'

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) או כמסומן בתשריט.
- (2) למגרש, תוספת השטחים למאושר בהפחתה של זכויות בניה שאושרו בהקלה של 6% בעבר..
- (3) למגרש.
- (4) עפ"י הצ/4-100/1א, 30% משטח המגרש..
- (5) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: מקסי' משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית, מה שפחות..
- (6) לכוון מזרח עפ"י הוראות תכנית הצ/4-1-61.
- (7) לכוון מערב.
- (8) לכוון דרום.
- (9) ליח"ד בנוסף לשטחי השרות המותרים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>מזגנים-מיקום המזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, כולל פרט לסתרת המזגנים והכנה לניקוז. שילוט-יותקן שילוט מואר למס' הבית ו/או הכתובת עפ"י הוראות הרשות המקומית. צנרת- לא תותר צנרת גלויה על הקירות החיצוניים של המבנים. מתקני חימום- מיכלי הדלק והארובות יותקנו על פי הוראות הועדה המקומית. לא יותקנו ארובות על חזיתות הבנין. ניקוז גגות- ניקוז הגגות יהיה ע"י מרזבים בלבד אשר יסומנו בתכנית הבקשה להיתר. לא יתקנו ארובות על חזיתות תותר התקנת זרבוביות.</p>
<p>6.2</p>	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>במסגרת היתרי הבניה תוכן על רקע מפת מדידה עדכנית תכנית פיתוח אשר תציין מיקום הכניסות למגרשים מפלסי הכניסות לבתים, סימון המערכות העיליות והתת קרקעיות, הנחיות לגדרות, גובה מקס' (עד 1.8 מ', לא כולל קיר תומך ובכפוף לתקנות), וחומרי הבניה וריצוף המשטחים והשבילים ומפלסיהם. כ"כ יוצג פיתרון ניקוז המגרש לרבות חלחול מי נגר לתהום. מסתורים למיכלי אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת ובלוני גז ודלק להסקה.</p>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>הבניה תהיה לפי הוראות חברת החשמל. כל תשתיות החשמל החדשות תהיינה תת קרקעיות. מרחק מקוי חשמל מתח נמוך 2.0 מ', מתח גבוה 5.0 מ'. הבניה והתשתיות כפופים להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשט"ו-2006 ותקנות הקרינה הבלתי מייננת התשס"ט-2009.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון חיבור לביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי. לפי שקול דעת הועדה המקומית יותר בעת הצורך מעבר קווי ביוב ציבורי דרך תחום המגרשים הפרטיים ותרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה לאחזקתם.</p>
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה. 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר. עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש הזרימה תשולב בהנחיות הפיתוח הסביבתי הכו בבניה חדשה תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר הח דרת מי נגר עיליבתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים</p>

6.6	ניהול מי נגר
	להשעיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
	תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי לקבלת היתרי בניה, אישור מהנדס כי התכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים את תקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.
6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות הכנת התכנית יוטלו על הבעלים עפ"י הוראות סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.
6.9	היטל השבחה
	יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

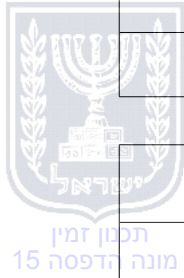
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	יעקב ביבי	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	יעקב ביבי	סוג:	חוכר	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	
עורך התכנית	שם:	עודד דוויק	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	
		דוויק אדריכלים				





תכנית הצ/מק/4-1/415 זכויות מצב קיים עפ"י הצ/4-1/61 : הצ/4-1/100א

קוי בנין (מ')			מס' קומות		גובה מבנה במ'	תכסית, % משטח טא שטח	צפיפות, יח' לדונם נטו	מס' יח"ד למגרש	אחוזי אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה, מ"ר				גודג מגרש מינימלי	מספר מגרש	יעוד	
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת ליח"ד		מעל לכניסה הקובעת למגרש				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5.0	3.0	5.0	1	2	8.5	30	2	1	48%	240 מ"ר	30%	---	30 מ"ר	40%	500	107	מגורים א'



תכנית הצ/מק/4-1/415 זכויות מצב קיים עפ"י הצ/4-1/61 : הצ/4-1/100א



קוי בנין (מ')			מס' קומות		גובה מבנה במ'	תכסית, % משטח תא שטח	צפיפות, יח' לדונם נטו	מס' יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים (על קרקעי)	שטחי בניה, מ"ר				גודג מגרש מינימלי	מספר מגרש	יעוד	
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה על קרקעים	מתחת לכניסה הקובעת ליח"ד		מעל לכניסה הקובעת למגרש				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5.0	3.0	5.0	1	2	8.5	30	2	1	45.1%	263.33 מ"ר	30%	---	30 מ"ר	233.4 מ"ר (40%)	500	107	מגורים א'

