

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0132605

הצ/ 1-4 / 371- שינוי ל-הצ/ 1-4 / 16 - מגורים צמודי קרקע, קדימה.

מרכז

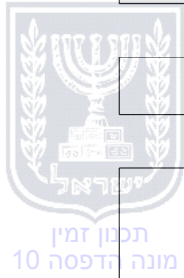
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

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

איחוד מגרשים וקביעת מספר יחיד ושטחי בנייה מותרים.
הגדלת מספר יחיד מ-2 ל-4



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הצ / 1-4 / 371-שינוי ל-הצ / 1-4 / 16 - מגורים צמודי קרקע, קדימה.		
מספר התכנית	מספר התכנית	
457-0132605		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
1.507 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מפורטת		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	191746
קואורדינאטה Y	687856

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות : צורך קדימה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורך קדימה	הפלמ"ח	14א	
צורך קדימה	הצבר	14א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק		106

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



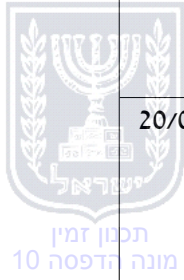
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1975		2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית הצ/130 יחולו על התכנית	שינוי	הצ / 130
03/07/1988	2735	3569	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית הצ/1 / 4 / 0 / א' יחולו על התכנית	שינוי	הצ / 4 / 1 / 0 / א
29/08/1999	5442	4799	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית הצ/1 / 4 / 100 / א' יחולו על התכנית	שינוי	הצ / 4 / 1 / 100 / א
10/07/2003	3426	5205	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית הצ/1 / 4 / 130 / ג' יחולו על התכנית	שינוי	הצ / 4 / 1 / 130 / ג
26/07/1995	4178	4322	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית הצ/1 / 4 / 16 יחולו על התכנית	שינוי	הצ / 4 / 1 / 16
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית הצ/1 / 4 / 200 יחולו על התכנית	שינוי	הצ / 4 / 1 / 200
19/06/2005	3073	5406	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/4 / 130 / 1 / ז' יחולו על התכנית	שינוי	הצ / מק / 4 / 1 / 130 / ז



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עודד פלג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עודד פלג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב		1	29/07/2013	עודד פלג	02/10/2013	ניספח בינוי וחנייה	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	12/03/2013	עודד פלג	12/03/2013	טבלת מצב מאושר	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	29/07/2013	עודד פלג	06/10/2013	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	28/01/2013	עודד פלג	02/10/2013	תשריט מצב מאושר	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



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	יוסף אלצטר			צורן קדימה	הפלמ"ח (1)	64	050-7200616	09-8616763	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 102.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אלצטר			צורן קדימה	הפלמ"ח (1)	64	050-7200616	09-8616763	

(1) כתובת: ת.ד. 102.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף אלצטר			צורן קדימה	הפלמ"ח (1)	64	050-7200616	09-8616763	
בעלים	הדר מוסאי			צורן קדימה	הצבר (2)	14	050-7200616	050-7200161	
בעלים	אבי מוסאי			צורן קדימה	הצבר (2)	14	050-7200161	050-7200161	

(1) כתובת: ת.ד. 102.

(2) כתובת: ת.ד. 14624.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל -עורך ראשי	עורך ראשי	עודד פלג	105902		נתניה	הגפן	35	09-8617533	09-8616763	pellego- r@012.net.il
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8924674	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
עפ"י החוק	-

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

הקמת 4 יח"ד צמודות קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 2440 ו-2442.

2. הגדלת מסי יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד.

3. הגדלת שטח עיקרי מ-480 מ"ר ל-960 מ"ר.

4. יציאה לגג פתוח.

5. שינוי קו בנין צידי דרום מערבי מ-3 מ' ל-3.00 מ' עד 3.60 מ'.

6. הגדלת תכסית מ-12% ל-60%.

7. קביעת זכויות בניה.

8. קביעת זכות מעבר לדרך גישה פרטית.



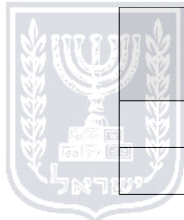
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.507
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	480	+480	960		

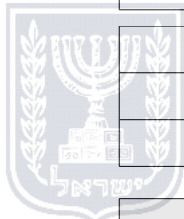
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1A, 1B, 1C, 1D	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1B, 1C, 1D
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	1A, 1B, 1C, 1D



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,507	100
סה"כ	1,507	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,510.66	100
סה"כ	1,510.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. זכויות בניה וקווי בנין יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבנייה והוראות הבנייה, מצב מוצע. ב. תותר הקמת 4 יח"ד בחלקה.	
הוראות פיתוח	ב
א. פחי אשפה ימוקמו כחלק מגדר הבית, בחלקו העליון תותקן אדנית. ב. חומרי גמר בכל תחום החלקה יהיו זהים לעיצוב המבנה. ג. חומרי גמר בכל תחום הבניה לרבות מעברים להולחי רגל ורכב יהיו בהתאם לתכנית פיתוח השתח.	
עיצוב אדריכלי	ג
כל מבנה יבנה עפ"י הנחיות האדריכל בעת הגשת הבקשה להיתר ועפ"י ההנחיות הרשומות לעיל.	
תנאים למתן היתרי בניה	ד
א. יחידות הדיור יבנו במרחק שלא יפחת מ-6מ'. ב. לא תתאפשר כניסה ישירה למרתף אלא דרך הדירה בלבד	
זכויות בניה מאושרות	ה
א. ניתן לבנות פרגולות עפ"י תכנית הצ/מק/4-1/130 ז' ו/או עפ"י חוק התכנון והבנייה. ב. הוראות תכנית הצ/4-1/16 יחולו על התכנית	
תכנית בינוי	ו
א. קולטי שמש יונחו בכוון שיפוע הגג בגג רעפים ודודי שמש יהיו בחלל הגג. לגג שטוח יהיה מסתור לדוד ולקולטים. ב. מתקני מיזוג אוויר יותקנו כך שיהיו משולבים בעיצוב החזית	
הערות לטבלת הזכויות	ז
א. שטחי השרות יהיו חילופיים מעל או מתחת לפני הקרקע.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי					
3	3	1	2	8.5	1.66	1	30	66.2	397	(2) 157	(1)	240	600	1507		1A	מגורים ב'
(3) 3	3	1	2	8.5	3.3	1	60	132	397	(2) 157	(1)	240	300	1507		1B	מגורים ב'
3.6	3	1	2	8.5	3.3	1	60	132	397	(2) 157	(1)	240	300	1507		1C	מגורים ב'
3.6	3	1	2	8.5	3.26	1	59	129	397	(2) 157	(1)	240	307	1507		1D	מגורים ב'
		1	2	8.5	2.65	4	48	105.4	1588	(5) 628	(4)	960	1507	1507	סה"כ		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
5	6		1A	מגורים ב'
6	0		1B	מגורים ב'
6	0		1C	מגורים ב'
5	0		1D	מגורים ב'
		סה"כ		מגורים ב'

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:

המגרש מחולק לתאי שטח במושע (בשיתוף).

התב"ע מתייחסת למגרש בשלמותו ולפי כך יעוד הקרקע של המגרש הוא מגורים ב', אולם חישוב זכויות הבנייה הוא לכל תא שטח בנפרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השרות המצויינים על פני הקרקע הם שטחים חלופיים מתחת או מעל פני הקרקע.

שטח ממ"ד יהא עפ"י הנחיות פיקוד העורף הרלוונטיות בעת הוצאת היתר בנייה.

גובה המרתף יהא 2.40 מ'.

(2) כולל שטח ממ"ד 12 מ"ר

ושטח מרתף בקונטור המבנה 105 מ"ר

שטחי השרות 40 מ"ר הם שטחים חלופיים מתחת או מעל פני הקרקע.

שטח ממ"ד יהא עפ"י הנחיות פיקוד העורף הרלוונטיות בעת הוצאת היתר בנייה.

גובה המרתף יהא 2.40 מ'.

(3) ק.ב. משתנה מ-3מ' ל-3.60מ'.

(4) שטחי השרות המצויינים על פני הקרקע הם שטחים חלופיים מתחת או מעל פני הקרקע. שטח ממ"ד יהא עפ"י הנחיות פיקוד העורף הרלוונטיות בעת הוצאת היתר בנייה. גובה המרתף יהא 2.40 מ'.

(5) כולל שטח ממ"ד 12 מ"ר ושטח מרתף בקונטור המבנה 105 מ"ר שטחי השרות 40 מ"ר הם שטחים חלופיים מתחת או מעל פני הקרקע. שטח ממ"ד יהא עפ"י הנחיות פיקוד העורף הרלוונטיות בעת הוצאת היתר בנייה. גובה המרתף יהא 2.40 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	הבינוי מנחה בלבד, שינויים בו יאושרו ע"י הועדי המקומיות ובתנאי שלא יחרוג מתחומי קווי בניין.
6.2	ביוב וניקוז
	לאור כדשתחום התכנית מצוי באיזור רגישות א' לפי תמ"א 34/ב/4 כן בשטח לשימור משאבי מיסעל פי תשריט הנחיות הסביבותיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשותניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בנייה. פתרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בניה משמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה וכד"ו) כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול מי התהום. פיתוח השטח ייפנה את מי הנגר העילי אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באיזור. יש להקפיד על הפרדה מתאה בין הניקוז למערכת הביוב.
6.3	הוראות פיתוח
	<p>כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי הבניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.</p> <p>1, גדרות בגבולות המגרשים-גובה עליון של גדר בנוי בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השן ו-0.6 מ' בחזית המגרשכולל קיר תומך.</p> <p>, בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.</p> <p>תלא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי אלא במסגרת תכנית כוללת למחס.</p> <p>2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישות המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בנייה.</p>
6.4	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתרי בנייה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות בסעיף 4 דלעיל.
6.7	תשתיות
	<p>1. אספקת מים- תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. ביוב- בכל התכניתיסומן חיבור לביוב העירוני. באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתרבהתחייבות לחיבור הבנין לקשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.</p> <p>3. בניית משמרת מים-תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>

6.7	תשתיות
	<p>מי הנגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים הנדסיים המגבירים את העשרת מי התחום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזביגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סליל החדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.</p> <p>4. חשמל-הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבנייה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי החשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי מקווי חשמל תת קרקעיים,</p> <p>5. כללי-כל התשתיות בתחום התכנית תבוצענה במערכות תת קרקעיות בלבד.</p>



6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בנייה? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>

6.9	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החנייה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתרי בנייה.</p>

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

6.11	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל הבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.</p>

6.12	זכות מעבר לרכב
	<p>תרשם זכות מעבר במגרש בהתאם למסומן בתשריט.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

