

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0410258

הצ/מק/4-1/423 קדימה- גוש 8036 הגדלת צפיפות.

מחוז

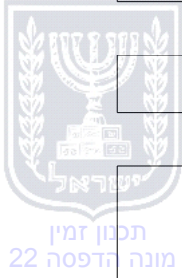
מרכז

סוג תכנית

תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי שרונים

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה בסכמת בעלים, הגדלת הצפיפות ע"י תוספת שתי יחידות דיור הגדלה מ-4 יח' ל-6 יח', תוספת זכויות בניה ושינוי הוראה בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, הכל לפי סעיף 62 א (א) (1)(5)(7)(8)(16)סעיף קטן (2)(19), לחוק, שינוי התואם את המגמה של תמ"א 35. השינוי בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/4-1/423 קדימה- גוש 8036 הגדלת צפיפות.

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 457-0410258

**1.2 שטח התכנית**  
שטח התכנית 3.055 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	191975
	קואורדינאטה Y	687825

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות : צורך קדימה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7		צורך קדימה
		רמז	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק	426-427, 432-433	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/1/4/15	2176 - 2175, 2171 - 2170

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 130 ממשיכות לחול.	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 תחולנה על תכנית זו.	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 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 15 ממשיכות לחול.	3960	1357	02/01/1992
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/ 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה *	מחייב		1	03/07/2016	אבי חינקיס	03/07/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/12/2016	אבי חינקיס	01/12/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	09/11/2016	אבי חינקיס	09/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/12/2016	אבי חינקיס	12/12/2016		לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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	מאיר בר			צורן קדימה	רמז	7	09-8990713	09-8990713	
	פרטי	מעין בר			צורן קדימה	רמז	7	09-8990713	09-8990713	
	פרטי	יעל בר שטיינמן			צורן קדימה	רמז	9	09-8990713	09-8990713	
	פרטי	שניר שטיינמן			צורן קדימה	רמז	9	09-8990713	09-8990713	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר בר			צורן קדימה	רמז	7	09-8990713	09-8990713	
פרטי	מעין בר			צורן קדימה	רמז	7	09-8990713	09-8990713	
פרטי	יעל בר שטיינמן			צורן קדימה	רמז	9	09-8990713	09-8990713	
פרטי	שניר שטיינמן			צורן קדימה	רמז	9	09-8990713	09-8990713	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 22



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 22



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיר בר			צורן קדימה	רמז	7	09-8990713	09-8990713	
בעלים	מעין בר			צורן קדימה	רמז	7	09-8990713	09-8990713	
בעלים	יעל בר שטיינמן			צורן קדימה	רמז	9	09-8990713	09-8990713	
בעלים	שניר שטיינמן			צורן קדימה	רמז	9	09-8990713	09-8990713	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חנקיס		אבי חנקיס	רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	8	09-8828151	09-8624674	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 הצפיפות ע"י תוספת יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים של תאי השטח (מגרשים). לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש (מינימום של 330 מ"ר). לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור (תוספת שתי יחידות דיור מ-4 ל-6). לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
- ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה שלא יעלה על 7% משטח תא השטח (תוספת זכויות בניה עיקריות של 213 מ"ר), לפי סעיף 62 א (א) (16) (2) לחוק.
- ה. קביעת זכות מעבר. לפי סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
- ו.. לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק- שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, (ביטול הוראה בדבר תכסית).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.055			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	960	+213	1,173	
תוספת לשטח מוצע: 7% מסך כל שטח המגרשים: $3055 * 7\% = 213$ 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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	6 - 1	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	5 - 1
שביל	7	זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	7

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,900	94.93
שביל גישה פרטי לרכב	155	5.07
סה"כ	3,055	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,900.1	94.97
שביל	153.71	5.03
סה"כ	3,053.82	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת בית מגורים צמוד קרקע חד ו/או דו משפחתי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> עפ"י הוראות תכנית הצ/15/1/4
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
5	3	3	3	1	2	8.5	1	30	(1)		30	190	815	1	מגורים אי'	
3	3	3	3 (3)	1	2	8.5	1	45	(2)		24	160	330	2	מגורים אי'	
3	3	3 (3)	3	1	2	8.5	1	45	(2)		22	160	310	3	מגורים אי'	
3	3	3	3	1	2	8.5	1	45	(2)		24	183	360	4	מגורים אי'	
5.5 (4)	3	3	4	1	2	8.5	1	45	(2)		30	240	535	5	מגורים אי'	
5	5	3	3	1	2	8.5	1	45	(2)		30	240	550	6	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

הערה ברמת הטבלה:

בתא שטח מספר 7 לא תותר כל בניה.

תוספת שטח עיקרי של 7% תתאפשר רק במידה ולא נוצלה הקלה של 6% נוספים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכפוף להוראות תכנית הצ/100/4/100 א' ובתנאי שהשטח הכולל של קומה זו לא יגדל מ 180 מ"ר..

(2) בכפוף להוראות תכנית הצ/100/4/100 א'.

(3) תותר בניה בקו בנין 0 כדו משפחתי.

(4) קו בנין קדמי הוא הדרום מערבי..

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>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.          בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.          ה. חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים .          ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה ו/או הרשות המקומית.          ז. תליית כביסה -ייתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.          ח. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מן הרחוב.</p>	
<p><b>6.2</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
<p><b>6.3</b></p> <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. הבעלים / הזים יגישו תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית,          ב. לא ינתן טופס 4 או אישור איכלוס לבניה חדשה אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.          ג. רישום התצ"ר יעשה ע"י הבעלים/הזים ועל חשבונם.</p>	
<p><b>6.4</b></p> <p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>בכל התכניות יסומן חיבור לביוב העירוני, באזורים בהם בוצע ביוב , יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית,          יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתוך המגרש ותובטח הגישה לאחזקתם.</p>	
<p><b>6.5</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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 החדרה למי נגר) בתחום המגרש, שיורחק מתחום המבנה ויכלול מתקן סילוק עודפים אל תחום הרחוב.          ה. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום שיוכן על ידי הבעלים, ועל חשבונם.</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ב. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות הועדה המקומית. ג. רישום זיקת הנאה בזכות המעבר שבתכנית עבור כל היחידות בכל תאי השטח. ד. יש להגיש חתכים כולל 2 מ' מחוץ לתאי השטח.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תינתן זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב לא תותר כל בניה, לא יותר כל שימוש פרט למעבר, וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהוא למעט הטמנת תשתיות בקרקע, חל איסור לחנות בו או לחסום אותו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהוא, ב. רישום זיקת ההנאה בספרי המקרקעין יהיה תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית (למעט המבנים הבנויים בהיתר), ג. זיקת ההנאה בתחום תאי שטח 1,6 היא לזכות תאי שטח, 1-6, ד. זיקת ההנאה בתחום תאי שטח 2,4,5 היא לזכות תאי שטח: 1-5, ה. אחזקת שביל המעבר בתחום זיקת ההנאה וזכות המעבר בתחום זיקת ההנאה תבוצע על חשבון בעלי הזכות בתאי השטח 1-6.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתית בתאי השטח וכד'.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. בהתאם לתכנית הצ/100/4 אי' 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 ואוורור מתאימים.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ל"ר.

