

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0329961

עין שריד - מגרש 60

מרכז

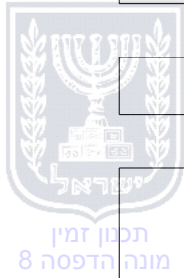
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מתאר מקומית

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

ביום 29/12/09 ביקשו בעלי הנכס מהועדה המקומית והמועצה אישור לביצוע טאבו במגרש , אז נתגלו ע"י מפקח הבניה תוספות במבנה שלא לפי ההיתר וביקש מהם להסדיר את החריגות ע"י הגשת בקשה להיתר , שהם סגירת חניה מקורה והפיכתה למחסן , וסגירת מרפסת פתוחה והפיכתה לחדרי שינה . בעלי הנכס פנו למתכנן להסדיר את הבקשה ואת השינויים , ונמאחר וגודל החריגות מעל למותר מבחינת זכויות והוראות התכנית המאושרת צש/9-18/21 אז נתבקש לעשות תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות למבנה כפי שקיים עם האפשרות לסגירה עתידית לפטיו הפנימי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
עין שריד - מגרש 60	ומספר התכנית	

מספר התכנית	412-0329961
-------------	-------------

שטח התכנית	0.800 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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**

לב השרון

קואורדינאטה X

194480

קואורדינאטה Y

686500

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונה המזרחית של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: עין שריד

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין שריד	ע"ט		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7820	מוסדר	חלק	60	

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
צ"ש / 9 / 21 / 18	2071

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
צש/ 9 /21 /18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 9 /21 /18 ממשיכות לחול.	3909	3333	08/08/1991



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				זיאד קעדאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זיאד קעדאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	30/06/2015	זיאד קעדאן	01/07/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/06/2015	זיאד קעדאן	01/07/2015	נספח מצב מאושר	לא

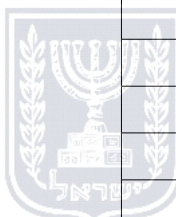
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	פרטי	מאיר ישראלי	ל"ר	ל"ר	עין שריד	עיט		09-7862425		
ל"ר	פרטי	ענת ישראלי	ל"ר	ל"ר	עין שריד	עיט		09-7862425		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר ישראלי	ל"ר	ל"ר	עין שריד	עיט		09-7862425		
פרטי	ענת ישראלי	ל"ר	ל"ר	עין שריד	עיט		09-7862425		

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיר ישראלי	ל"ר	ל"ר	עין שריד	עיט		09-7862425		
בעלים	ענת ישראלי	ל"ר	ל"ר	עין שריד	עיט		09-7862425		
בעלים	שלמה אברבנל	ל"ר	ל"ר	עין שריד	עיט		09-7862425		
בעלים	ענת אברבנל	ל"ר		עין שריד	עיט		09-7862425		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זיאד קעדאן		זיאד קעדאן - משרד לשירותי הנדסה	ג'ת	(1)		04-6381367	04-6382419	newara@012. net.il
	מודד	זיאד קעדאן	562	זיאד קעדאן - משרד לשירותי הנדסה	ג'ת	(1)		04-6381367	04-6382419	newara@012. net.il

(1) כתובת: ת.ד. 864.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת זכויות בניה והסדרת חריגות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

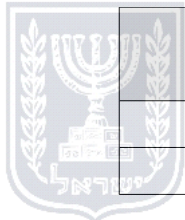
1. שינוי בגודל אחוזי בניה עיקריים מ- 40% ל- 48% .



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.8

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	320	+304	624		

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'	60		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	60	

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	800	100
סה"כ	800	100

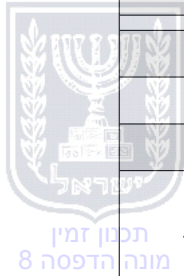
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	799	100
סה"כ	799	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. חניית כלי רכב : החניה למגורים תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה . 2. התחברויות המבנה המוקם לביוב , ניקוז , תיעול , אספקת מים ודרכים תהיינה בהתאם להוראות מהנדס הועדה והמוסדות הנוגעים בדבר . 3. הוראות מבני עזר ומרתפים : א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) , וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו . ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן . ג. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (קוטיג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית או הסופית , מה שפחות . ד. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 0.40 מ' (נטו) . ה. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף . ו. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד , לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף , ככל שתיכלל דלת כניסה - יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה . ז. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים . ח. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
5	6	3	3	2	8.5	2	30	86.5	692	(2) 240	(1) 124	384	800	1	60	מגורים	מגורים

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) שטחי שירות במגורים לפי חישוב כלהלן : 35 מ"ר חניה מקורה ל 2 מקומות חניה , מחסן דירתי עד 10 מ"ר ליח"ד , 5 מ"ר למערכות טכניות , בנוסף יש לחשב ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד = בס"כ 62 מ"ר ליח"ד , לעת מתן היתר בניה יקבע מיקום שטחי השרות מעל או מתחת לכניסה הקובעת ..
- (2) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) , וייקבע ע"י היקף הקומה שמעליו ..

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב פיתוח ובינוי**

התנאים וההוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל תנועה וחניה הכל לפי תכנית מפורטת קיימת מס" צש/9-18/21.

6.2 חשמל

תנאי להיתר בנייה אישור חברת החשמל

6.3 ניקוז

צריך להותיר 20% משטח המגרש לצורך חלחול והחדרת מי נגר, בהתאם לתמא/4/ב/34.

6.4 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38

תנאי למתן היתר בנייה, הינו קבלת חו"ד מהנדס, כי התכנית והבנייה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו שלוש שנים מיום אישורה.

