

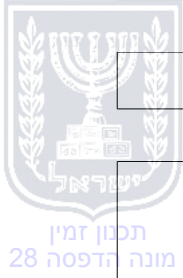
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0323576

תוספת יח"ד ברחוב רמז

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שרונים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת יח"ד למגרש יאפשר ניצול נכון יותר של המגרש ויתאים את עצמו לסביבה הקרובה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת יח"ד ברחוב רמז

שם התכנית

457-0323576

מספר התכנית

1.015 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (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
	קואורדינאטה X	192175
	קואורדינאטה Y	688000

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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
8036	מוסדר	חלק	185	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/4/1/15	2227

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



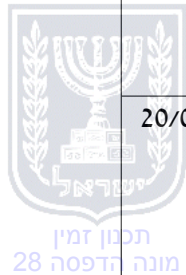
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/130. הוראות תכנית הצ/130 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	הצ/130
03/07/1988	2735	3569	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/0 א. הוראות תכנית הצ/1/4/0 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/0 א
28/01/1990	1662	3737	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/100. הוראות תכנית הצ/1/4/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/100
29/08/1999	5442	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/100. הוראות תכנית הצ/1/4/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/100 א
10/07/2003	3426	5205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/130 ג. הוראות תכנית הצ/1/4/130 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/130 ג
02/01/1992	1357	3960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/4/15 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/4/15
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/200. הוראות תכנית הצ/1/4/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/4/200
19/06/2005	3073	5406	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/מק/1/4/130 ז. הוראות תכנית הצ/מק/1/4/130 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/מק/1/4/130 ז



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מריו ליאונרדו לינצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מריו ליאונרדו לינצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 38 09/02/2016	מריו ליאונרדו לינצקי	09/02/2016	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	19: 30 02/06/2020	מריו ליאונרדו לינצקי	02/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 35 26/07/2020	מריו ליאונרדו לינצקי	26/07/2020		1: 250	רקע	זכויות בניה מאושרות

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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	עדי אדלשטיין			צורן קדימה	רמז	49	09-8991578	09-8991578	adi8edel@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדי אדלשטיין			צורן קדימה	רמז	49	09-8991578	09-8991578	adi8edel@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עדי אדלשטיין			צורן קדימה	רמז	49	09-8991578	09-8991578	adi8edel@gmail.com
בעלים		אנה אדלשטיין			צורן קדימה	רמז	49	09-8991578	09-8991578	
בעלים		דניאל אדלשטיין			צורן קדימה	רמז	49	09-8991578	09-8991578	
בעלים		רות אדלשטיין			צורן קדימה	רמז	49	09-8991578	09-8991578	



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מריו ליאונרדו לינצקי	31731		תל מונד	הדקל	54	09-8989704	09-7968844	4691150@gm ail.com
	מודד	ירון לזר	700	ירון לזר	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8828151	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 יח"ד במגרש מ-1 ל-2 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1-הגדלת מסי יח"ד מ-1 ל-2 יח"ד בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(8) לחוק.

2-הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד למגורים ל-271 מ"ר, תוספת של 50 מ"ר בחלקה. בסמכות

הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(16)(2) לחוק.

3-שינוי בקו בנין אחורי מ-8 מ' ל-6 מ'. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק

4- שינוי בדבר גודל מגרש מינימאלי של חלקה 185 בגוש 8036 מ-750 מ"ר ליח"ד ל-750 מ"ר ל-2 יח"ד. בסמכות

הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(7) לחוק

5-קביעת הוראות בינוי. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א)(5) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	100
מבנה מוצע	מגורים א'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,015	100
סה"כ	1,015	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,013.39	100
סה"כ	1,013.39	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



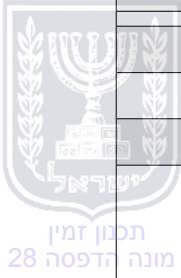
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בניית מבנים צמודי קרקע חד משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b>  <b>סימון מהתשריט : מבנה מוצע</b></p> <p>1. זכויות והוראות הבניה כמפורט בטבלה מס' 5. בכל המגרש 2 יח"ד הכוללות כל אחת מרתף, קומת קרקע וקומת א' .</p> <p>2. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי התרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. גדרות בגבולות המגרש - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.80 מ' לצד השכן, ו 1.2 מ' חזית המגרש, כולל קיר תומך.</p> <p>בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.</p> <p>לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוז למערכת הציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.</p> <p>4. המרתף יבנה בהתאם לתכנית הצ/4-1/100א. בנוסף לכניסה למרתף מתוך הבית, תותר כניסה נפרדת למרתף בתנאי שהמרתף לא ישמש למגורים.</p> <p>5. תותר הקמת מחסן עפ"י תכנית הצ/4-1/15.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>  <b>סימון מהתשריט : מבנה מוצע</b></p> <p>1 צורת הגג : בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג.</p> <p>2. גימור המבנים וחומר קירות חוץ : חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בקשות להיתר.</p> <p>3. מערכות סולריות : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת המים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז, וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>5. גדרות : חומרים ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.</p> <p>6. תליית כביסה : יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>7. מכלי גז ודלק : ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו הרחוב.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b>  <b>סימון מהתשריט : מבנה מוצע</b></p> <p>1. - אספקת מים- תהיה ממקום מאושר ממשרד הבריאות.</p> <p>2. - ביוב- בכל תוכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p>



4.1	מגורים א'
	3 - ניקוז- פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פיתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידית-שמאלי	צידית-ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	8.5	2	17.7 (3)	180 (2)	40 (1)	271	1015	100	מגורים א'	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה בכל התא, מחולקים באופן שוויוני.

מותרת העברת שטחי בניה למטרות עקרות מיח"ד אחד לשניה עד 30% מסה"כ השטחים המותרים ובתנאי אישור כל בעלי הזכויות על המגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד.

(2) לפי תכנית מאושרת הצ/4-1/100.

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי  
סימון בתשריט : מבנה מוצע**

לא יותר שינוי במיקום מבנה המגורים העורפי כמסומן בתכנית הבינוי, אלא בכפוף לאישור הקלה.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

מרחק מינימלי בין 2 מבני המגורים, 6 מ'

**6.3****חניה  
סימון בתשריט : חניה**

חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.  
בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.  
סככות חניה : מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

**6.4****ניהול מי נגר**

א. בתחום התוכנית יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')  
ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

**6.5****שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"  
יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  
ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.  
ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.  
ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.  
ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.6****תשתיות**

א- אספקת מים- תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.

6.6	תשתיות
	<p>ב- ביוב- בכל התכניות יסומן חיבור לביוב העירוני. באזורים בהם בוצע ביוב, יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח הגישה לאחזקתם.</p> <p>ג- בניה משמרת מים- תובטח תשתית פנויה של כ 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 להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.</p> <p>ד-ניקוז- לאור כך שתחום התוכנית מצוי באזור רגישות א', לפי תמ"א 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משולב משאבי מים על פי תשריט הנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז השרון לפתרונות הניקוז אשר יוצגו בתוכנית לבקשה להיתר בניה. פתרונות הניקוז יערכו על פי עקרונות בניה משמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדומה) כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התוכנית 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, לבין מערכות הביוב.</p>



6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.</p>



6.8	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.9	זכות מעבר לרכב
	<p>א - תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב - אחזקת שביל המעבר בתחום זכות המעבר תבוצע על חשבון בעלי הזכות במגרש גם ביחד בחלקים שווים</p> <p>ג - רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין יהיה תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית.</p> <p>ד - בשטח זיקת ההנאה יותר מעבר בלבד, לא תותר כל בניה, לא יותר שימוש למעט מעבר, וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהו למעט הטמנת תשתיות בקרקע, או לחנות בו או לחסום אותו או כל חלק ממנו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהוא.</p>



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מיידיית. עם מתן תוקף לתכנית
--	-----------------------------



## טבלת זכויות והוראות בניה לפי מצב קיים

מצב קיים לפי תכניות מאושרות הצ/ 1-4 / 15/

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (במ"ר) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
8	4	4	5	1	2	8.5		1	180		460	לפי הצ/1-4 100%/א	40	240	1015		מגורים א	

