

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0628248

שינוי זכויות בניה בליבנים 36 צור יגאל - ממ/מק/1/9155



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
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

הגדלת זכויות בנייה, שינוי עיצוב ובינוי הכוללים :
שינוי בגובה במחסן חימום, שינוי בגובה ובחומר לגדר בגבול המגרש האחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות בניה בליבנים 36 צור יגאל - מ/מ/מק/9155/1

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

455-0628248

מספר התכנית

0.330 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**
62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 5**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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	199170
קואורדינאטה Y	680300

1.5.2 תיאור מקום

חלקה מגורים בצפון מערב צור יגאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כוכב יאיר - חלק מתחום הרשות: כוכב יאיר

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כוכב יאיר	ליבנים צור יגאל	36	

שכונה צור יגאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7367	מוסדר	חלק		22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7367	7577

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/ במ/ 10/1002	2480B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/מק/1002/10 /א/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/1002/10 /א/3 ממשיכות לחול.	4928		26/10/2000
שד/במ/1002/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/במ/1002/10. הוראות תכנית שד/במ/1002/10 תחולנה על תכנית זו.	3960	1351	02/01/1992
שד/במ/1002/10 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/1002/10 /א ממשיכות לחול.	4037	4476	03/09/1992



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				מנחם בר לב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מנחם בר לב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	11/03/2018	מנחם בר לב	05/11/2018		לא
בינוי	רקע	1: 100	1	11/03/2018	מנחם בר לב	27/06/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	11/03/2018	מנחם בר לב	28/10/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	דליה גולדפריד			כוכב יאיר	ליבנים צור יגאל	36	077-4952533	09-7499009	mariogold@gmail.com
	פרטי	מריו גולדפריד			כוכב יאיר	ליבנים צור יגאל	36	077-4952533	09-7499009	dgoldfryd@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דליה גולדפריד			כוכב יאיר	ליבנים צור יגאל	36	077-4952533	09-7499009	mariogold@gmail.com
חוכר		מריו גולדפריד			כוכב יאיר	ליבנים צור יגאל	36	077-4952533	09-7499009	dgoldfryd@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מנחם בר לב	21053		כוכב יאיר	גלעד	63	09-7494363	077-7292562	barlevme@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	נחלים		03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 שטח עיקרי למגורים, שינוי עיצוב ובינוי למחסן וגדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה למגורים עד 193 מ"ר במקום 170 מ"ר מותרים. סה"כ תוספת שטח של 23 מ"ר לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2).

שינוי גובה מחסן חיצוני מבוקש גובה מירבי 2.45 מ' נטו במקום 2.2 מ' מותרים לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן (5).

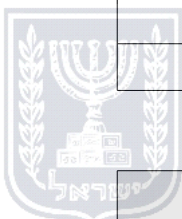
שינוי גדר אחורית בין מגרשים. מבוקשת גדר כולה בנויה בבניה קשה ללא בניה קלה עד גובה 180 ס"מ במקום גדר בנויה עד גובה 90 ס"מ ומעליה גדר קלה, סה"כ גובה מקסימלי עד 200 ס"מ לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן (5).

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	330.07	100
סה"כ	330.07	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	330.07	מגורים ב'
100	330.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים לבית דו-משפחתי	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<ul style="list-style-type: none"> - שינוי גובה מחסן חיצוני מבוקש גובה מירבי 2.45 מ' נטו במקום 2.20 מ' מותר. - שינוי גדר אחורית בין מגרשים. מבוקשת גדר כולה בנויה בבניה קשה ללא בניה קלה עד גובה 180 ס"מ במקום גדר בנויה עד גובה 90 ס"מ ומעליה גדר קלה עד 200 ס"מ. - פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים על גג הרעפים. - הגגות יהיו משופעים בשיפוע תקני מקורים ברעפים. 	
עיצוב אדריכלי	ב
חומרי הגמר של התוספות המבוקשות יותאמו לחומרי הגמר של המבנה הקיים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	3	0 (3)	1	2	1	35	(2)		39 (1)	193	330	100A	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 7 מ"ר מחסן חיצוני, 7 מ"ר חצר משק, 25 מ"ר חניה מקורה..
- (2) מרתף ששטחו אינו עולה על שטח מהקומה שמעליו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'..
- (3) בקיר משותף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יש להפנות נגר עילי לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים בהתאם לסעיף 23.3.2 בהוראות התמ"א 34 / ב / 4

6.2 שמירה על עצים בוגרים

על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של קבוצת עצים לשימור, יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ בקבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנון פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

הריסת חלקי מבנה לרבות גדרות, שטחים עיקריים חורגים, ומדרגות - בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי