

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0419507

קדימה גוש 8036 חלקה 52 איחוד וחלוקה.

מרכז

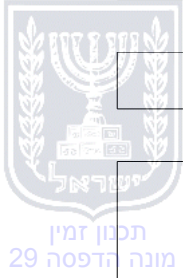
מחוז

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

שטח מגרש המבקשים (2395) הוא 766 כלומר גדול מ 750 מ"ר ולכן מותר לבנות עליו יחידת דיור אחת לפי תכנית מאושרת הצ/16/1/4, מאחר והבניין הבנוי בהיתר במגרש הסמוך (2394) שגודלו 684 מ"ר, חורג לגבולות מגרש המבקשים עולה הצורך לתקן את שטחי המגרשים, כתוצאה מכך שטח מגרש 2395 יקטן מ 750 מ"ר. תכנית זו באה לשנות את ההגדרה לגודל מגרש מינימלי של מגרש, ולשנות קווי בנין, הכל בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) (4) (5). לחוק התכנון והבניה, כמו כן מבקשת התכנית להגדיל צפיפות בניה בהתאם להנחיות תמ"א 35 ע"י בניית שתי יחידות דיור במגרש 2395 תוך תוספת זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית זאת בהתאם לסעיף 62 א (16) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

קדימה גוש 8036 חלקה 52 איחוד וחלוקה.

מספר התכנית 457-0419507

שטח התכנית 1.479 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.2 האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

1.4 לפי סעיף בחוק 62 (א) (1), 62 (א) (16), 62 (א) (4), 62 (א) (5), 62 (א) (7), 62 (א) (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	191600
קואורדינאטה Y	687975

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
		הברושים	צורך קדימה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק		52

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/4/1/16	2395, 2394

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
20/02/1975		2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 130
25/07/1985		3230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 130/ א ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 130 / א
03/07/1988	2735	3569	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 /1 /0 א. הוראות תכנית הצ/ 4 /1 /0 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 4 /1 /0 / א
28/01/1990	1662	3737	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 /1 /100. הוראות תכנית הצ/ 4 /1 /100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 4 /1 /100
29/08/1999	5442	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 /1 /100 א. הוראות תכנית הצ/ 4 /1 /100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 4 /1 /100 / א
10/07/2003	3426	5205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 /1 /130 ג. הוראות תכנית הצ/ 4 /1 /130 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 4 /1 /130 / ג
26/07/1995	4178	4322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 4 /1 /16 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 4 /1 /16



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/ 1 /4 /200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 /4 /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. הוראות תכנית הצ/ מק/ 4 /1 /130 תחולנה על תכנית זו.	5406	3073	19/06/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 33 06/02/2017	אבי חינקיס	07/02/2017	2		מנחה	טבלאות הקצאה *
לא	מחייב לגבי מיקום כניסה ויצאה מהמגרש.	12: 05 05/06/2018	אבי חינקיס	05/06/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 33 31/07/2017	אבי חינקיס	31/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

* 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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	חנה רצאבי			צורן קדימה	וסרמן סופיה	12	050-8311581	050-8311581	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה רצאבי			צורן קדימה	וסרמן סופיה	12	050-8311581	050-8311581	naim.levi@013net.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לוני אבן פז			צורן קדימה	ביאליק	28	053-6245179		
בעלים		עמית אבן פז			צורן קדימה	ביאליק	28	053-6245179		
בעלים		ייבגני ברוטר			צורן קדימה	הברושים	44	050-3137739	050-3137739	
בעלים		רינה ברוטר			צורן קדימה	הברושים	44	050-3137739	050-3137739	
בעלים		אברהם פלג			צורן קדימה	הברושים	42	09-8995013	09-8995013	
בעלים		לאה פלג			צורן קדימה	הברושים	42	09-8995013	09-8995013	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טלי רוסו			צורן קדימה	הברושים	44	09-8619562	09-8619562	
בעלים		רפאל רוסו			צורן קדימה	הברושים	44	09-8619562	09-8619562	
בעלים		חנה רצאבי			צורן קדימה	וסרמן סופיה	12	050-8311581	050-8311581	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 חינקיס		אבי חינקיס	רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. שינוי קווי בנין.
- ג. תוספת זכויות בניה בתא שטח 2.
- ד. תוספת יחידת דיור בתא שטח 2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ההוראה בדבר גודל שטח מגרש מינימלי ליחידת דיור - במקום שיהיה 750 מ"ר יהיה 700 מ"ר., לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק.
- ב. שינוי בקו בנין אחורי בתא שטח 1 (מגרש 2394), מ-6 מ' ל-0, עפ"י המצב הקיים. שינוי בקו בנין אחורי בתא שטח 2 (מגרש 2395), מ-6 מ' ל-5 מ'. לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח 2, המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) (16) לחוק.
- ד. הגדלת מספר יחידות דיור בתא שטח 2 מ-1 יחידה ל-2 יחידות, בסמכות ועדה מקומית, לפי סעיף 62 א (א) (8).
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (1).
- ו. הגדלת תכסית קרקע מותרת בתא שטח מספר 2 מ-180 מ"ר ל-220 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	2
להריסה	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23	1.56
מגורים א'	1,456	98.45
סה"כ	1,479	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22.93	1.55
מגורים א'	1,456.31	98.45
סה"כ	1,479.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית יחידת דיור אחת בתא שטח 1, ושתי יחידות דיור בתא שטח 2, של בתים צמודי קרקע, תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע וללא חריגה מתחום זה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י הוראות תכנית הצ/16/1/4
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה א. הקמת גדרות תותר רק בגבול תאי השטח, עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו כחלק מהיתר הבניה. ב. גובה גדר מכסימלית בחזית המגרש (שאינה קיר תומך) לא יעלה על 1.2 מ'. ג. גובה גדר מכסימלית בצדי המגרש ובחזית האחורית לא יעלה על 1.8 מ'. למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תיאסר כל בניה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי													
5	0	3	3	2	8.5	1	(2) 24.25	(1)	40	240	734	1	מגורים א'
5	5	(5) 3	(5) 3	2	8.5	2	(4) 30.8	(3)	40	290	722	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכפוף להוראות תכנית הצ/100/4 א'..
- (2) תכסית הקרקע לא תעלה על 180 מ"ר..
- (3) עפ"י הוראות תכנית הצ/100/4 א'..
- (4) תכסית הקרקע המכסימלית לא תעלה על 220 מ"ר..
- (5) קו הבניין בין שתי היחידות הצמודות הוא 0..



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>א. צורת הגג- בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג.</p> <p>ב. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.</p> <p>ג. חומרי גמר קירות חוץ- חומרי הבניה וצורת הגימור יהיו על פי אישור הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.</p> <p>ד. מערכת סולרית- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>ה. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>ו. חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים .</p> <p>ז. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה ו/או הרשות המקומית.</p> <p>ח. תליית כביסה -ייתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ט. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מן הרחוב.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הבינוי יהיה מחייב לפרטים הבאים:</p> <p>מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה, גובה 0.00 וקווי בניין, הגדרת גובה המבנה בהתאם לסביבה (לגג שטוח ולגג רעפים).</p>
6.3	סביבה ונוף
	<p>שמירה על עצים בוגרים:</p> <p>א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור,</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס/ת הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה", - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח חלופי.</p> <p>5. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>
6.4	חניה
	<p>חניה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי הבניה, לפחות שנו מקומות חניה לכל יחידת דיור בגבולות המגרש.</p> <p>בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור במסגרת ההיתר,</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית</p>

<p>6.4 חניה</p> <p>בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. הבעלים / הזיזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית, תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תכנית לצרכי רישום. ב. לא ינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. ג. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים/ הזיזם ועל חשבונם.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>א. פיתוח השטח יאפשר חילחול מי נגר לאדמה, 20% מהשטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר, עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש, הזרימה תשולב בהנחיות הפיתוח הסביבתי הכולל, ב. בבניה חדשה תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. ג. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי הגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום שיוכן על ידי הבעלים, ב. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>יש להשאיר תשתיות קיימות ולאפשר העברת מים וביוב בשטחי החלקות השונות.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 מרתפים</p> <p>א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו. 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>6.9</p>
<p>6.10 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 2 יהרסו כתנאי לבניה חדשה על ידי הבעלים ועל חשבונם.</p>	<p>6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט חלוקה.	תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית.

7.2 מימוש התכנית



תכנין זמין
מונה הדפסה 29



תכנין זמין
מונה הדפסה 29



תכנין זמין
מונה הדפסה 29