

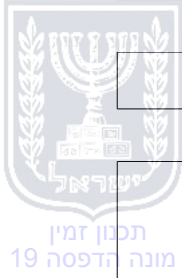
הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0648246

רג'ואן יוסי עין שריד

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לב השרון
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

התכנית באה להסדיר חריגות בניה הקיימות בפועל בבית מגורים חד משפחתי ביישוב עין שריד



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רג'ואן יוסי עין שריד

מספר התכנית 412-0648246

1.2 שטח התכנית 0.514 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 194222

קואורדינאטה Y 686533

1.5.2 תיאור מקום

בישוב עין שריד בחלק המזרחי של הכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עין שריד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8808	מוסדר	חלק	7	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/1990	2875	3769	תכנית זה משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 ממשיכות לחול	שינוי	צש/0/2/0
18/07/1985		3227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/9/21/ 9 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/9/21/9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני קטאוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 07 24/03/2019	חוסני קטאוי	18/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 39 06/01/2019	חוסני קטאוי	25/12/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף רג'ואן			עין שריד	(1)	10	09-8996328	09-8910661	kattaweh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין שריד רחוב הנסונית 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף רגואן			עין שריד	(1)	10	09-8996328	09-8910661	kattaweh@gmail.com

(1) כתובת: ישוב עין שריד רחוב הסנונית 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	25	03-9533333		
חוכר		יוסף רזואן			עין שריד	(2)	10	09-8996328	09-8910661	kattaweh@gmail.com

(1) כתובת: רחוב מנחם בגין 88 תל אביב יפו.

(2) כתובת: רחוב הסנונית 10 עין שריד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חוסני קטאוי		ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	אבן יהודה	בני בנימין	3	09-8996328		kattaweh@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגורים א	אזור בו מותרת הבניה ליחידת דיור אחת בלבד . שטח הבניה המותר 40% משטח המגרש ב-2 קומות ולא יותר מ-30% בקומה אחת .

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

יצירת מסגרת תכנונית לבית מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 19

1- שינוי קו בנין קדמי צפוני מ-5 מ' ל- 4.80 מ' כמסומן בתשריט.
שינוי קו בנין קדמי מזרחי מ-5 מ' ל- 1.40 מ' כמסומן בתשריט.
שינוי קו בנין צדדי דרומי מ-3 מ' ל- 2.90 מ' כמסומן בתשריט.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4

2- שינוי הוראות בבינוי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5

3- תוספת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי התכנית שאשרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור 7% למגורים (35.98 מ"ר).

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 17

5- אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9 .
-הגדלת תכסית ק.ק מ-30% ל -35%.



תכנית זמין
מונה הדפסה 19

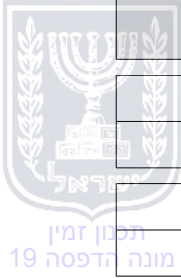
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	100

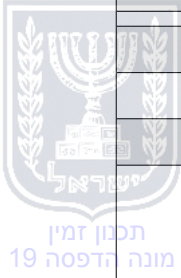
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	513.53	100
סה"כ	513.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה מותרת הקמת מבני מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. צורת הגג -גג שטוח בחלק עם מעקה בטיחות וגג רעפים	
ב-גימור המבנה וחומר קירות חוץ -חומרי הבנין מבטון ובלוקים וצורת וחומר הגימור טיח צבעוני .	
ג- מערכת סולרית - בגג ישולבו קולטים ודוד שמש מוסתרים בתוך הגג או עם מסתור בגג השטוח .	
ד.אנטנות טלוויזיה או ליינ -בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרגזית .	
ה- חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים,ביוב,חשמל,תקשורת, גז וכי יהיו תת קרקעיים ע פי תוכניות שאושרו ע"י הוועדה המקומית .	
ו-תליית כביסה -ייתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.	
ז-מיכל גז ודלק -ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב .	
חניה -מיקום ועיצוב החניה יהיו עפ"י תכנית הבינוי ההצורפת .	



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	35	45 (3)	91.58 (2)	150 (1)	514	1	100	מגורים א'	מגורים א'
(7) 5	(6)	(5) 2.9	(4)	2											

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:

לא ניתן לשנות הנתונים בטבלה לגבי התאור בקוי בניה, לאחר יעוץ עם התמיכה במבאת,

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה: קומת כניסה, הערה: סך הכל הבניה המבוקשת לשמוש עיקורי

במפלס +0.00 150 מ"ר ..

(2) קומה מתחת לקומת כניסה במפלס 2.50 -.

(3) לא כולל ממ"ד 12 מ"ר.

(4) מגרש פינתי ללא קו בנין צידי ימני.

(5) .

(6) מגרש פינתי ללא קו בניה אחורי.

(7) קו בנין קדמי מערבי 5 מ', קו בנין קדמי צפוני 4.8 מ', קו בנין קדמי מזרחי 1.4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיתוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד ושלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע ולא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%. 5. אין רשות העתיקות התחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ולא ייראו התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חניה	<p>חניה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.</p>
6.3	איכות הסביבה	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל- 1970.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר. עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש, הזרימה תשולב בהנחיות הפיצוח הסביבתי הכולל בבניה חדשה תובטח תכסית פנוי של 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 תהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970..</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>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 בתא שטח חלופי. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	פקיד היערות.

6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק .

6.7	הנחיות מיוחדות
	<p>כללי</p> <p>הוצאות הכנת התכנית :</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה כולל מדידות, תכנון תשתיות וכד' יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה</p> <p>(ג.) אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ותיאום תשתיות לכל שטח התכנית .</p>

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19