

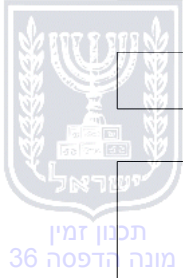
הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0482331

תוספת יח"ד וזכויות בניה משפ' גולדברג.

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

התכנית מחלקת את תחומה ל- 2 מגרשים בכ"א יח"ד אחת, וכן מוסיפה שטחי בניה ומשנה את קווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד וזכויות בניה משפ' גולדברג.

ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0482331

שטח התכנית 0.926 דונם

1.2

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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	192025
קואורדינאטה Y	688037

1.5.2 תיאור מקום

צורן קדימה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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	282	

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 36



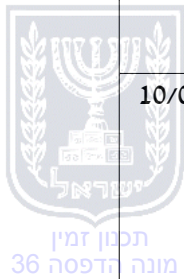
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/ 130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 130. הוראות תכנית הצ/ 130 תחולנה על תכנית זו.	2092		20/02/1975
הצ/ 4 / 1 / 0 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א תחולנה על תכנית זו.	3569	2735	03/07/1988
הצ/ 4 / 1 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5442	29/08/1999
הצ/ 4 / 1 / 130 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג תחולנה על תכנית זו.	5205	3426	10/07/2003
הצ/ 4 / 1 / 15	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 15 ממשיכות לחול.	3960	1357	02/01/1992
הצ/ 4 / 1 / 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490	30/03/1989
הצ/ מק/ 4 / 1 / 151	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 151 ממשיכות לחול.	4646		20/05/1998
הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז. הוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 / ז תחולנה על תכנית זו.	5406	3073	19/06/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד דוויק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד דוויק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	13: 35 24/05/2017	עודד דוויק	24/05/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת חלוקה בהסכמה	15: 31 23/05/2017	עודד דוויק	23/05/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט בינוי. הבינוי יהיה מחייב לענין מיקום הכניסה לרכב למגרש ומיקום תאי החניה. גובה 0.00 וגובה המבנה.	14: 04 19/11/2021	עודד דוויק	05/12/2016		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 38 09/11/2021	עודד דוויק	05/12/2016	1	1: 500	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	איטה גולדברג			ערד	(1)	64	054-4412293		ita.goldberg1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ערד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איטה גולדברג			ערד	(1)	64	054-4412293		ita.goldberg1@gmail.com

(1) כתובת : ערד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איטה גולדברג			ערד	(1)	64	054-4412293		ita.goldberg1@gmail.com

(1) כתובת : ערד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד דוויק	06202	דוויק אדריכלים	רעננה	(1)	8 ב	052-6663458	153-9-7740663	dweck@walla.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

חלוקת מגרש ותוספת יח"ד זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.1(א) לחוק.

2. הגדלת השטח המותר לבניה ב- 7% זכויות בניה למגורים ושטחי שרות. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 16(א) לחוק.

3. הגדלת מס' יח"ד באחת בתחום התכנית (ס"ה 2 יח"ד). בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א. 8(א) לחוק.

4. הגדלת תכסית הבניה מ: 31% ל-34.85% במגרש 1 ו: 35% במגרש 2 בהקלה, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.9(א) לחוק.

5. קביעת קוי בנין: מ: 5מ' קדמי, 6מ' אחורי, ו-3מ' צדדי, ל:

במגרש 1- 5 מ' קדמי, 3 מ' צדדי ימני. 4 מ' צדדי שמאלי ו 5 מ' אחורי,

במגרש 2 - 3 מ' קדמי, 3 מ' צדדי ימני. 4 מ' צדדי שמאלי. ו 4 מ' אחורי, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף

62א.4(א) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2, 1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	926	100
סה"כ	926	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	924.58	100
סה"כ	924.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



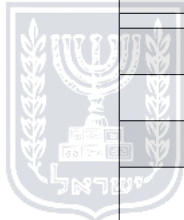
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בניית מבני מגורים צמודי קרקע.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב-1992 על תיקוניהן. בכל חלקה תותר בניית 1 יח"ד. גובה הבניינים יהיה ממפלס 0.0 אשר יקבע בתכנית פיתוח מאושרת. תותר הקמת שתי קומות עיקריות ובנוסף קומת מרתף. חמרי הגמר של הבנין יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ותכנית הפיתוח המאושרת.</p>	
מרתפים	ב
<p>שטח המרתף לפי תכנית הצ/4-100/1א ולא יותר מ: 31% תכסית, המרתף לא יחרוג מתחום היקף הקומה שמעליו ושטחו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות שבתכנית. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדירור שמעליו. גובה שטחי השרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' בתכנון המרתף יובטחו פתרונות אוורור וניקוז מתאימים, בתחום שטחי השרות תותר במרתף התקנת ח' שרותים</p>	
חניה	ג
לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן. ניתן לקרות מקום חניה אחד בלבד בקרוי קל.	
קולטי שמש על הגג	ד
פיתרון למערכת סולרית עפ"י התקנון יוצג בבקשה להיתר. המערכת תהיה מוסתרת משולבת בחזות המבנה לפי הנחיות הועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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		גודל מגרש כללי				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
קדמי					שרות	עיקרי					
אחורי					שרות	שרות					
צידי-שמאלי											
צידי-ימני											
מעל הכניסה הקובעת											
		8.5	1	34.85	(2)	48	159	(1) 482	1	מגורים	מגורים א'
		(9) 8.5	(8) 1	35	(7)	(6) 48	(5) 145	(1) 442	2	מגורים	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) או כמסומן בתשריט.
- (2) על פי הצ/4-100/1א, ולא יותר מ: 31% תכסית..
- (3) הבניה הקיימת בהיתר תישאר בקוי הבנין שאושרו 1.5 מ',עד לבקשה להיתר חדש..
- (4) ניתן יהיה לבנות בקו בנין 4 מ' בתנאי הסכמת בעלי הזכות במגרש 2210.
- (5) הערך מתיחס למי"ר מקסימום.
- (6) הערך מתיחס למי"ר מקסימום.
- (7) הערך מתיחס למי"ר מקסימום, הערה: על פי הצ/4-100/1א, ולא יותר מ: 31% תכסית..
- (8) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (9) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (10) הערך מתיחס ל מקסימום.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>במסגרת היתרי הבניה תוכן על רקע מפת מדידה עדכנית תכנית פיתוח אשר תציין מיקום הכניסות למגרשים מפלסי הכניסות לבתים, סימון המערכות העיליות והתת קרקעיות, הנחיות לגדרות, גובה מקסי' (עד 1.8 מ', לא כולל קיר תומך ובכפוף לתקנות), וחומרי הבניה וריצוף המשטחים והשבילים ומפלסיהם. כ"כ יוצג פיתרון ניקוז המגרש לרבות חלחול מי נגר לתהום עפ"י הוראות תמ"א 34.. מסתורים למיכלי אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת ובלוני גז ודלק להסקה.</p>	
6.2	חשמל
<p>הבניה תהיה לפי הוראות חברת החשמל. כל תשתיות החשמל החדשות תהיינה תת קרקעיות. מרחק מקוי חשמל מתח נמוך 2.0 מ', מתח גבוה 5.0 מ'. הבניה והתשתיות כפופים להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשט"ו-2006 ותקנות הקרינה הבלתי מייננת התשס"ט-2009.</p>	
6.3	ביוב
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון חיבור לביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי. תנאי להיתר: אישור תאגיד "מעיינות השרון" למים וביוב.</p>	
6.4	איחוד וחלוקה
<p>א. הבעלים יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. ג. רישום התצ"ר ייעשה על ידי הבעלים ועל חשבונם. ד. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר - תכנית לצרכי רישום.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>1. על פי הנחיות תמ"א 1 לעיניין נגר עילי יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השהייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צימחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. 2. גודל השטח המחלחל יהיה 30% מהשטח הפנוי במגרש. ויתוכן נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה לכיוון מגרש שכן, למקרה של עוצמות גשם מעל השטח המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים.</p>	
6.6	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. אישור תאגיד המים "מעיינות השרון". בקשה להיתר בניה תערך לפי הוראות החוק ותקנות התכנון והבניה ובהתאם להנחיות התכניות החלות בשטח. הבקשה תוגש על רקע תכנית מדידה מעודכנת. הועדה רשאית להעביר תשתיות מים וביוב בשטח המגרש. כל מעבר התשתיות של המגרש העורפי יתבצעו דרך תחום זיקת ההנאה. 2. הקמת מערכת חשמל עצמאית לחלקה ונפרדת ממגרש 2210 בתאום עם חב' החשמל והגורמים המוסמכים ע"ח היזם. 3. הפקדת כתב שיפוי בפני נזקים כתוצא מעבודות בניה בתחום התכנית. 4. במדה ויהרס הבית הקיים יש לעמוד בקו בנין צידי של 4 מ' כפי שנקבע בתכנית שבתוקף (הצ/</p>	





6.6	תנאים בהליך הרישוי
	מק/4-151/1) לכל אורך קו הבנין המידי עם המתנגד. כל בניה חדשה תהיה כפופה לקו בנין צידי 4 מ'. 5. מילוי התנאים בהחלטת ועדת הערר לענין מתן כתב שיפוי, אישור תכנית פיתוח, תנאי הריסות וחיזוק או הריסת המרפסת המזרחית. 6. אישור תכנית פיתוח בתאום עם המועצה המקומית. התכנית תכלול מיקום פילרים לאשפה, תקשורת וחשמל, מפלסי פיתוח, ניקוז ואזורי חלחול, מיקום חניות ותמרון רכבים עפ"י תכנית הבינוי בתב"ע.

6.7	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתרים בכל תא שטח יהיה הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע. ההריסה תבוצע ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. ההריסות ילוו בפיקוח צמוד של מהנדס קונסטרוקציה ובאחריותו.

6.8	זכות מעבר לרכב
	רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין לזכות המעבר שבתשריט יהיה תנאי לקבלת טופס איכלוס- התחום המסומן כתחום זיקת הנאה למעבר ברכב יהיה פתוח למעבר בעלי הזכויות בשני תאי השטח בתכנית לצורך גישת רכב והולכי רגל למגרשים. לא תבנה גדר בתחום זיקת ההנאה המצויינת. סלילת תחום זיקת ההנאה לצורך מעבר תסומן בבקשה להיתר של כל אחד מתאי השטח בנפרד וביצועה יהיה תנאי בכל אחד מהיתרי הבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת הבית הקיים במגרש מס' 1	ניתן לביצוע במקביל לשלב 2, ללא התניה ביניהם.
2	הקמת בית חדש במגרש מס' 2	ניתן לביצוע במקביל לשלב 1, אין התניות ביניהם למעט מילוי תנאי התכנית.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית





טבלת הקצאות

לתכנית מס 457-0482331

מס' סידורי	גוש	מגרש בתכנית 151/1-1/1	שטח המגרש (רשום) מ"ר	השטח הכלול בחלוקה (מדוד) מ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	ייעוד המגרש	שווי המגרש	שווי ב-%
	8036/282	2209/1	926	924	איטה גולדברג			03337805	1/1	מגורים		100%

מס' סידורי	גוש	מס' מגרש לפי תכנית	מס' חלקה ארעית	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או תאגיד	שטח המגרש המוקצה, מ"ר	חלקים בשבר פשוט	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יח"ד	שווי מצב יוצא	שווי ב-%	חתימת הבעלים
1	8036/282	1		איטה גולדברג			03337805	482	482/924	מגורים	1			
2	8036/282	2		איטה גולדברג			03337805	442	442/924	מגורים	1			



נספח לתכנית 457-0482331, טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 457-0482331 שם התוכנית: תוספת יח"ד וזכויות משפ' גולדברג, (הזכויות עפ"י תכנית הצ/מק/4-151/1)

עורך התוכנית: אדר' עודד דוויק, תאריך: 10/06/2013, חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (ב-מ"ר/%)				מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צד ימני	צד שמאלי			
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	
מגורים א'		700	288 מ"ר	48 מ"ר	--	288 מ"ר	1	כ-1	8.5	2	1	5	3	3	5	