

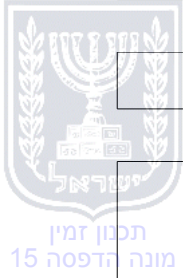
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0875898

חגי שמשון פורת

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 מצב קיים עם חריגות בניה בחלקה :  
1- שינוי נקודתי בקו בנין צדדי מזרחי מ-3 מ' ל- 2.4 מ' בהתאם לבינוי קיים.  
- שינוי קו בנין צדדי מערבי מ-3 מ' ל- 2.9 מ'  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן (4) לחוק.

2- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשעור 7% משטח המגרש (43.82 מ"ר) בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן (ב) לסעיף (17) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חגי שמשון פורת
-----	------------------------	-----------	----------------

	מספר התכנית	412-0875898
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.626 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) (17), 62 א (א) (4)

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

195235 קואורדינאטה X

686825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ישוב פורת באזור השרון ליד תלמונד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פורת דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8561	מוסדר	חלק	166	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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 זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/0/2/0. הוראות תכנית צש/0/2/0 0 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/0/2/0
26/11/1989		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/85/ צש. הוראות תכנית משמ/85 צש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/85/ צש
19/01/1995	1618	4277		שינוי	צש/במ/0/2/51



## 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		12: 06 20/10/2021	חוסני קטאוי	20/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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	שמשון חגי			פורת	פורת	1 א	09-8996328	09-8910661	moradsason18@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמשון חגי			פורת	פורת	1 א	09-8996328	09-8910661	moradsason18@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שמשון חגי			פורת	פורת	1 א	09-8996328	09-8910661	moradsason18@gmail.com
חוכר		מורד ששון			פורת	פורת	3 א	09-8996328	09-8910661	moradsason18@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מר חגי שמשון הוא החוכר הראשי מהמנהל ומר ששון מורד קנה ממנו את הזכות על הקרקע והבית. התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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
	מודד	מדחת תלאוי	967		טייבה	טייבה	4 א	09-7994913	09-7990761	967srv@gmai l.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

1- שינוי נקודתי בקו בנין צדדי מזרחי מ-3 מ' ל- 2.40 מ' בהתאם לבינוי קיים.  
שינוי קו בנין צדדי מערבי מ-3 מ' ל-2.90 מ'.  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (4).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

2- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז הצפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשעור 7% משטח המגרש (43.82 מ"ר)  
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (ב) לסעיף (17) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

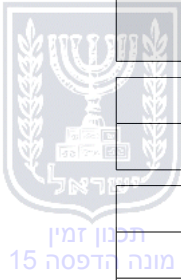
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	626	100
סה"כ	626	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	626.63	100
סה"כ	626.63	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה מותרת הקמת מבני מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית קומת מרתף ובתנאי: שכל חדרי העזר יכללו בה, גובה לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה תכונן זמין מונה הדפסה 15</p> <p>אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט בכניסה לחניית הרכב הפרטי .</p> <p>השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד. לא יותרו מבני עזר נוספים ע"ג המגרש למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המיגרש או בעיות ניקוז בו.</p> <p>חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למיפלס פני הקרקע המקיפה אותו, בכל מיקרה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר הבניין כולו לא יעלה על 9.00 מ' משיא הגג ועד למיפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, הנמוך בניהם. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>גדרות בגבול המגרש ופילר האשפה ומקומות החניה לפי תקן.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1-שתי קומות (קוטג') או 9.0 מ' משיא הגג ועד מפלס ממוצע מפלס פני הקרקע הסופיים למגרש .</p> <p>2-גימור המבנים וחומר קירות חוץ -חומרי הבנין מבטון ובלוקים וחומר הגימור טיח בגוון בהיר</p> <p>3- מערכת סולרית -בגג ישולבו קולטים ודוד שמש מוסתר בתוך הגג . .</p> <p>4-אנטנות טלוויזיה או לוויין -בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית.</p> <p>5- תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש</p> <p>6- מיכלי דלק וגז -ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מהרחוב</p> <p>7- הקמת גדרות תותר אך ורק כגבולות החלקות.</p> <p>עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית, גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.2 מ' או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>גובה מותר לגדרות בנויות בצד המיגרש או מאחור 1.80 מ' אם למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל .</p> <p>גובה הגדרות בנויות בצמתים לאורך 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ'</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	6	צידי- שמאלי (5) 2.9	צידי- ימני (6) 3	מעל הכניסה הקובעת 2	(5) 9	1	(4)	(3)	0	(2) 40	(1) 294.22	626	100	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) 294.22 מ"ר ( 40% משטח המגרש מאושר שהן 250.4 מ"ר+7% מוצע משטח המגרש שהן 43.82 מ"ר).

(2) במרחק מבית המגורים 3 מ' לפחות,

השמוש במ"ר כולל סככת חניה, יהיה במידה ואין מרתף ..

(3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח המרתף יקבע לפי קונטור קומת הכניסה ויכלול כל חדרי העזר.

(4) שטח עיקרי 160 מ"ר+ שרות 40 מ"ר.

(5) .

(6) "קו בנין 2.4 מ' נקודתי בהתאם לתשריט".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית פתוח, שתוכן ע"י היזם הפרטי הכוללת חזיתות חומרי בניה וגמר קרוי הגג, חניות, מבני עזר וקולטי שמש הכל באישור הועדה המקומית

**6.2****חניה**

חניה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש .

**6.3****איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת הבנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרת) התש"ל-1970 ועל חשבון היזם

**6.4****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מערכות הביוב המים והניקוז יקבלו אישור המועצה ותאגיד מעיינות השרון והועדה ויחברו למערכות הציבוריות במקום

**6.5****ניהול מי נגר**

פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר .

**6.6****שמירה על עצים בוגרים**

שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" .  
בתא השטח קיימים 11 עצים שכולן לשמור.

**6.7****פיקוד העורף**

כל בקשה להיתר תחויב בקבלת אישור פקוד העורף לאמצעי המיגון הנדרשים

**6.8****הוצאות הכנת תוכנית**

כל הוצאות הכנת התכנית על מסמכיה כולל מדידות, תכנון תשתיות וכד' יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה

**6.9****גגות**

גג המבנה יהיה בגובה מקסמלי 9.0 מ' ממפלס ה-0.0 עד שיא הגג או המעקה

**6.10****הריסות ופינויים**

המבנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו, כתנאי להיתרי בניה בתחום המגרש .

**6.11**

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15