

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0931428

תוספת יח"ד במגרש 124 בעין שריד

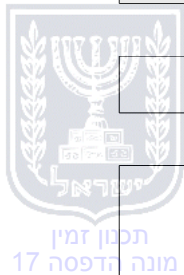
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005113258/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הוספת יחידת דיור אחת, משתי יחידות (דו משפחתי) לשלוש יח"ד. התכנית תחלק את המגרש לשלושה מגרשים, מגרש ליח"ד אחת ושני מגרשים לבית דו משפחתי בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת יח"ד במגרש 124 בעין שריד

412-0931428

מספר התכנית

1.129 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

62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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	לב השרון
קואורדינאטה X	194182
קואורדינאטה Y	686832

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: עין שריד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		פשוש	עין שריד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8808	מוסדר	חלק	124	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



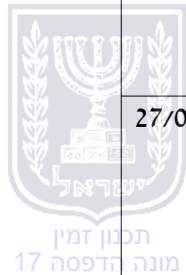
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>צש/0/2/0</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 ממשיכות לחול.	3769	2875		27/05/1990
<u>צש/9/21/9</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/9/21/9 ממשיכות לחול.	3227			18/07/1985
<u>3/20/3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/20/3 ממשיכות לחול.	0			29/02/2000

הערה לטבלה:

תוכנית 3/20/2 - שינוי - לא מופיעה במערכת .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זיאד קעדאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זיאד קעדאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 28 12/09/2021	זיאד קעדאן	26/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי חתום	08: 43 05/03/2024	אושרת אחרק	02/03/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		18: 41 14/11/2021	זיאד קעדאן	14/11/2021	1	1: 250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		14: 39 12/09/2021	זיאד קעדאן	07/09/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חוות דעת אגרונום	10: 12 02/03/2024	נמרוד שיינר	08/02/2024	4		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפת סקר עצים	10: 12 02/03/2024	נמרוד שיינר	28/02/2024	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	תם סנדר			עין שריד	דרור	2	09-7967245		tomsender@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תם סנדר			עין שריד	דרור	2	09-7967245		tomsender@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זיאד קעדאן		זיאד קעדאן	גית	רח 1		04-6381367		newara@012.net.il
	מודד	זיאד קעדאן	562		גית	גית (1)		04-6381367	04-6382419	newara@012.net.il
	הנדסאי	אושרת אחרק	46418		נצני עז	הפרחים	69	09-8783805	09-8949417	oshrat@achrak.com
	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה	עין ורד	(2)		09-9779718		office@adamatrees.com

(1) כתובת: ת.ד. 864.

(2) כתובת: עין ורד.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הוספת יח"ד 1, תוספת זכויות מעל הקרקע והסדרת קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמת הבעלים של חלקה 124 בגוש 8808 לתא שטח 124A, תא שטח 124B, ותא שטח 124C כמשמעותו בפרק ג' סימן ז' לחוק לפי סעיף 62 א (א) 1.

2. הוספת יח"ד אחת לשתי יח"ד כדו משפחתי מתוקף תכנית מאושרת לפי סעיף 62 א (א) 8.

3. תוספת של 50 מ"ר בשטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) 17.

4. שינוי בקו הבניין בחלקה לפי סעיף 62 א (א) 4 לפי הפירוט הבא:

בתא שטח 124A:

שינוי קו בניין צידי צפונית מ-0 ל-3.0 מ'.

שינוי לקו בניין אחורי 3.0 מ'.

בתא שטח 124B:

שינוי לקו בניין קדמי מ-5.0 ל-3.0 מ'.

שינוי קו בניין צידי צפוני מ-0 ל-3.0 מ'.

שינוי קו בניין צידי דרומי 0 בקיר משותף עם השכן.

בתא שטח 124C:

שינוי קו בניין צידי צפוני 0 בקיר משותף עם השכן.

שינוי קו בניין קדמי דרומי מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. שינוי גודל מגרש מינימאלי מ-750 מ"ר לבית דו משפחתי ל-676 מ"ר לבית דו משפחתי. (338 מ"ר בתא שטח 124B ו-338 מ"ר בתא שטח 124C).

לפי סעיף 62 א (א) 7.

6. קביעת הוראות בניה ופיתוח לפי סעיף 62 א (א) 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
124A, 124B, 124C		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
124B	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לכריתה
124A, 124B, 124C	מגורים א'	זיקת הנאה למעבר ברכב
124A, 124B, 124C	מגורים א'	להריסה
124A, 124B, 124C	מגורים א'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

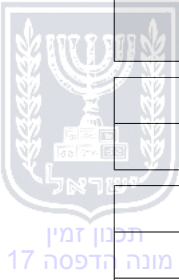
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,129	מגורים
100	1,129	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,128.44	מגורים א'
100	1,128.44	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנה עזר, חניה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	<p>א. צורת הגג - גג שטוח כולל מעקה בטיחות בגג או גג משופע.</p> <p>ב. חיבורי מערכת תשתית יערכו באופן נסתר עם עדיפות לתת הקרקע בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>ג. מיכלי גז ודלק -ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל											
5	3 (2)	3 (2)	3	2	8.5 (1)	1	30			36	220	453	124A	מגורים	אי
3	6	0 (3)	3	2	8.5 (1)	1	30			27	169	338	124B	מגורים	אי
3	6	3	0 (3)	2	8.5 (1)	1	30			27	169	338	124C	מגורים	אי

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) גובה המבנה עד השיא העליון של גג משופע או קצה גג שטוח.
- (2) או 0 מ' כמסומן בתשריט.
- (3) קו בנין 0 בקיר משותף..



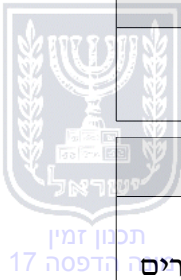
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. יותר מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר בקו בינוי אחורי 0 עם השכן הצמוד בהסכמת השכן. מבנה העזר יבנה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת ו/או בניה תואמת המבנה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, בתוך גבולות המגרש ולכל מגרש יוקצה 2 מקומות חניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה 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 התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתרי בניה-אישור הועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום חלוקה- חלוקה ורישום בהסכמת בעלים יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1- נספח לעצים בוגרים: א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה. לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. ב. נספח העצים המצורף לתכנית יהיה מסמך מחייב ובלתי נפרד ממסמכי התכנית. ג. בית גידול של עץ בוגר בנוני יעמוד על 10 מ"ק ועומק של לפחות 1.5 מטר של אדמה. 2- הנחיות לשמירה על עצים בוגרים: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. ג. כל עבודות פיתוח או שימוש בטווח של 4 מ' ופחות מעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו, עבודה בסמיכות לעצים לשימור יאושרו על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. ד. כל שינוי יעשה בתיאום הועדה המקומית ובאישור פקיד היערות ובכל מקרה לא יהווה הרעה משמעותית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הריסות ופינויים</p> <p>א. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט. ב. הריסת בית מגורים קיים כמסומן בתשריט באישור קונסטרוקטור ובתיאום עם השכן בבית הדו משפחתי.</p>	<p>6.6</p>



6.6	הריסות ופינויים
ג. פינוי פסולת הבניין יעשה לאתר מורשה של המשרד להגנת הסביבה .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום תצ"ר.	
2	הוצאת היתרים .	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17