

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-0970434

**-עומרי מירון- תוספת שטח עיקרי במרתף קיים**

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

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

תוספת שטח עיקרי במרתף, שינוי קו בניין לפרגולה, ולסככת חניה לכיוון השטח החקלאי לכיוון מערב, תוספת סככת חניה בקומת מרתף בקו בניין 0 לכיוון דרום, גובה שטח עיקרי במרתף יהיה עפ"י קיים. (כמו כן התכנית קובעת כי חלק מהמרתף הקיים ישמש כשטח עיקרי בגובה 2.20 מ' זאת לפי הוראות חוק התכנון והבניה והתקנות שמאמצעות הוראות מיוחדות בתכנית ניתן לקבוע, לגבי חדר הנועד למטרות עיקריות, מה יהיה הגובה שלו, למרות שבתקנות נקבע כי גובה חדר למטרות עיקריות לא יפחת מ-2.5 מ'. בנוסף לכך קובעת התב"ע תוספת שטח עיקרי ע"מ להסדיר את שטחי המרתף שנקבע כשטח עיקרי, וכן לאפשר יציאה מהמרתף לחצר הנמצאת במפלס קומת המרתף).  
שטחי השרות ע"פ תכנית תקפה 401-0712877



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית -עומרי מירון- תוספת שטח עיקרי במרתף קיים

מספר התכנית 401-0970434

1.2 שטח התכנית 0.503 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	חוף השרון
קואורדינאטה X	188059
קואורדינאטה Y	680327

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : בני ציון

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ציון	מרווה		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8043	מוסדר	חלק	203	218

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/1998		3046	4633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 2 /18
24/05/2009		4018	5955	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /18 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 2 /18 /4
30/07/1982		2561	2839	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 2 /4
06/01/2020		2877	8621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 401-0712877 ממשיכות לחול.	שינוי	401-0712877
13/04/1978			2430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 2 /3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רוזנצוויג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה רוזנצוויג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	09: 28 31/05/2021	אריה רוזנצוויג	31/05/2021	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		23: 30 22/05/2021	אריה רוזנצוויג	22/05/2021		1: 250	מנחה	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	עומרי מירון (1)			בני ציון					ray@amirealestate.com
	פרטי	קרן מירון (2)			בני ציון					ray@amirealestate.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: סמטת המרוה - בני ציון ת.ד. 181.

(2) כתובת: סמטת המרוה - בני ציון ת.ד. 181.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עומרי מירון			בני ציון	(1)				ray@amirealestate.com
פרטי	קרן מירון			בני ציון	(2)				ray@amirealestate.com

(1) כתובת: סמטת המרוה - בני ציון ת.ד. 181.

(2) כתובת: סמטת המרוה - בני ציון ת.ד. 181.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל בונה ערים	עורך ראשי	אריה רוזנצוויג	34575	אריה רוזנצוויג	נתניה	הרצל	47	09-8627727	09-8331191	ns_arcplus@orange.net.il
מודד מוסמך	מודד	מועאד בדיר	1426	קסם מיפוי מדידה	כפר קאסם	(1)			03-5074901	badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 23.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

1. תוספת שטח עיקרי במרתף.
2. קביעת קו בניין לפרגולה
3. קביעת קו בניין לסככת חניה במרתף.
4. שינוי לבינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 22 מ"ר שטח עיקרי בקומת מרתף, עפ"י סעיף 62א(א)(17)ב לחוק.
2. קביעת קו בניין לפרגולה מ - 1 מ' ל - 0.4 מ' לכיוון מערב, השטח החקלאי, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
3. קביעת קו בניין לסככת חניה בקומת מרתף בקו בניין 0 לכיוון דרום, 0.4 מ' לכיוון מערב, עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
4. שינוי לבינוי, תוספת דלת בקומת מרתף לחצר, קביעת גובה שטח עיקרי 2.2 מ', עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
סימון בתשריט	יעוד
גבול מגבלות בניה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
1	1

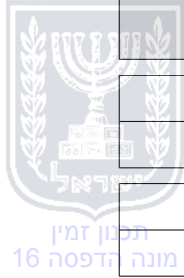
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	503	100
סה"כ	503	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	502.21	100
סה"כ	502.21	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תא שטח 1 - יח"ד אחת מקומת קרקע + מחסן + מרתף ,
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר בניית מטבח או מטבחון בקומת מרתף



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח	יעוד
5 (7)	0.4 (6)	3 (5)	3 (4)	2	1	405	100 (2)	22	503	1	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) במידה ולא בונים מרתף,
- (2) שטחי השרות ע"פ תכנית תקפה 401-0712877.
- (3) שטחי השרות ע"פ תכנית תקפה 401-0712877.
- (4) 8.5 מ' לגג משופע עד שיא הגג, 6.5 מ' לגג שטוח לא כולל מעקה שטח שרות מעל הכניסה הקובעת.
- (5) צפוני.
- (6) 0 מ' לסככת חניה.
- (7) מערבי 0.4 מ' לפרגולה ולסככת חניה.
- (8) מזרחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

שטח עיקרי בקומת מרתף יהיה בגובה 2.2 מ', ותאפשר כניסה למרתף מהחצר במפלס קומת המרתף, סככת חניה במפלס קומת המרתף בקווי בניין 0 מ' לכיוון דרום, 0.4 מ' לכיוון מערב, קו בניין למערב 0.4 מ' לפרגולה, לא תותר בניית מטבח או מטבחון בקומת מרתף.

**6.2****חניה**

מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בתחום המגרש

**6.3****חשמל**

הוועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות

**6.4****כתב שיפוי**

יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על עפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

**6.5**

היטל השבחה ייגבה וישולם על פי חוק

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

שם התכנית: עומרי מירון - תוספת זכויות

תכנית מס': 401-0712877

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (%) מתא (שטח)	סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5)3	(4)1	(3)5	(2)3	2	-	1	35	383	100	-	25 (1)	258	503	1	מגורים א'

הערות:

1. במידה ולא בונים מרתף.
2. צפוני.
3. מזרחי.
4. מערבי.
5. דרומית.

