

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-1031251

הסדרת בניה קיימת 27-8656 - וליד-זמר

מרכז

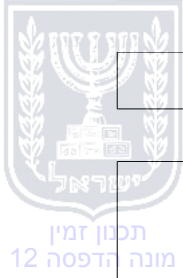
מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח 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

רצוי"ב תכנית בסמכות מקומית להסדרת בנייה קיימת ושינוי קו בניין צידי מערבי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת בניה קיימת 8656-27 - וליד-זמר

מספר התכנית 458-1031251

שטח התכנית 0.576 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 62א (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 מזרח השרון

קואורדינאטה X 203425

קואורדינאטה Y 695988

1.5.2 תיאור מקום

זמר- שכונת חטיב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זמר - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה זמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8656	מוסדר	חלק		27

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

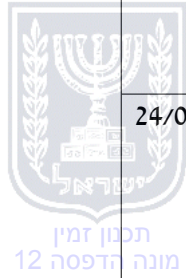
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
הצ/ במ/ 8 /1 /1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1001. הוראות תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1001 תחולנה על תכנית זו.	4989	2830		24/05/2001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עלי נאטור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עלי נאטור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/11/2021	עלי נאטור	11: 03 02/11/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/11/2021	עלי נאטור	08: 53 02/11/2021	תשריט מצב מאושק	לא

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	וליד חטיב			זמר	(1)		050-2211612		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זמר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וליד חטיב			זמר	(1)		050-2211612		

(1) כתובת: זמר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		וליד חטיב			זמר	(1)		050-2211612		

(1) כתובת: זמר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	0502211612		Alinatalinat@gmail.com
	מודד	אווס גאנם	1577	מודד	באקה אל גרבייה	(1)		050-2286848		ganemsurvey.eng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הסדרת בניה קיימת, הקטנת קו בניין צידי מערבי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בניין צידי מערבי עפ"י 62 א 4א



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	576	100
סה"כ	576	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	573.43	100
סה"כ	573.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
דירות ובתי מגורים - עפ"י תכנית מאושרת מס' : הצ/במ/8-1/1001	
הוראות	4.1.2



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						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				
(4)	4.5	(3)	3	1	3 (2)	13.5	3	45	172 (1)	86.4	518.4	576	1	10	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) 30% לקומת המרתף.

(2) 3 קומות על קרקע או על קומת עמודים.

(3) לפי הבנייה הקיימת בשטח - (לפי התשריט).

(4) לפי התשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין קווי בנין בתכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט, תותר חריגה מקווי הבנין הקדמי לצורך הצללה והתקנת פרגולה מעל מרפסת פתוחה בשיעור עד 40% מקווי הבנין המקורי.	6.1
6.2 חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום שטח המגרש.	6.2
6.3 איכות הסביבה כללי: השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים. ביוב: יהיה ע"י התחברות לביוב ציבורי בלבד תוך שמירה על הוראות המשרדים האחראיים. ניקוז: א. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. ב. נגר עילי: ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"י הנחיה זו. 6.10.4 תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהום.	6.3
6.4 ניקוז העשרת מי תהום בתכנית מפורטת יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	6.4
6.5 תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	6.5
6.6 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.6



6.7 פיתוח סביבתי	
תנאי להיתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.	

6.8 קולטי שמש על הגג	
בגגות שטוחים או רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	

6.9 תשתיות	
בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.	



6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
גדרות : גובה גדרות יהיה עפ"י הקיים בשטח : גובה גדר קדמית עד 1.50 מ' , וגובה גדר צידית / אחורית עד 1.80 מ' .	

6.11	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	
2	מימוש הזכויות בהתאם	

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישור התכנית
