

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1036516

תוספת יח"ד במגרש 155 בעין שריד

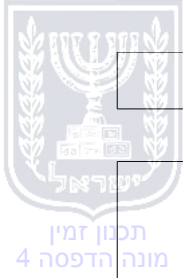
מחוז

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

תכנית שמטרתה הוספת יחידת דיור נוספת (מיחידה אחת ליח"ד דו משפחתית בקיר משותף בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 155 בעין שריד

412-1036516

מספר התכנית

0.627 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

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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
קואורדינאטה X
194060
קואורדינאטה Y
686765

1.5.2 תיאור מקום

רח' עגור פינת רח' זמיר, עין שריד.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין שריד	עגור		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8808	מוסדר	חלק	155	

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
27/05/1990		2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/0/2/0
18/07/1985			3227		ללא שינוי	צש/9/21/9

הערה לטבלה:

תוכנית 3/20/1 - ללא 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	נספח מצב מאושר	15: 17 01/02/2022	זיאד קעדאן	01/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	13: 00 04/04/2022	חוסאם מגאדלה	15/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי

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	יצחק חן (1)			עין שריד	זמיר	23			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 59.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק חן			עין שריד	זמיר (1)	23			

(1) כתובת: ת.ד. 59.

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	ג'ת	רח 1		04-6381367		newara@012.net.il
	מודד	תאופיק גבארה	991		טייבה	(1)		09-7995820	09-7995820	tgb@012.net.il
	אדריכל	חוסאם מגאדלה	86940		באקה אל גרבייה	(2)		04-6282548	04-6282548	majadla100@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1768.

(2) כתובת: אבן בטוטה 10 ת.ד. 1884.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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**

תכנית שמטרתה הוספת יחידת דיור נוספת במגרש (מיחידה אחת ליח"ד דו משפחתית בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית). וכן קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ- יח"ד אחת ל- 2 יח"ד. לפי סעיף 62 א (א) 8.

2. תוספת של 7% (43 מ"ר) בשטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) 17.

3. שינוי קו בניין קדמי מזרחי (כלפי רחוב עגור) מ- 6 מ' ל- 5 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. שינוי גודל מגרש מינימאלי מ-750 מ"ר לבית דו משפחתי ל-627 מ"ר לבית דו משפחתי לפי סעיף 62 א (א) 7מונה הדפסה 4

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

6. תוספת שטחי שירות ע"ס 5% ליח"ד הנוספות לפי סעיף 62 א (א) 9.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

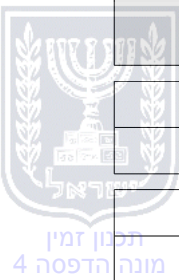
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	155	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	155

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	627	100
סה"כ	627	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	627.2	100
סה"כ	627.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. צורת הגג - גג שטוח כולל מעקה בטיחות בגג או גג משופע .</p> <p>ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו בבקשות להיתר.</p> <p>ג. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.</p> <p>ד. אנטנות טלוויזיה או לוין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.</p> <p>ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות מרחביות של הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.</p> <p>ז. תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ח. מיכלי גז ודלק -ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>ט. חניה - מיקום ועיצוב גג חניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי המצורף .</p>



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
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
צידי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט			
(4) 3	5	2	(3) 8.5	2	30	357	627	155	מגורים	מגורים א'
							עיקרי			
							שרות			
							(1) 326			
							(2) 31			



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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) $326 = 45\% + 7\% \times 627$ סה"כ שטח עיקרי בשתי יח"ד.

(2) סה"כ שטח השירות במגרש 5%, ויכולול בתוכו חניה מקורה עד 15 מ"ר ..

(3) גובה המבנה עד השיא העליון של גג משופע או קצה גג שטוח ..

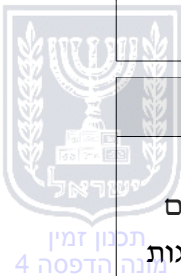
(4) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית . 2. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקה , עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית . 3. מתקני האשפה יהיו לפי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית . 4. יותר מבנה עזר בשטח של עד 10 מ"ר (אשר נגזר מסך כל שטחי הבניה במגרש) בקו בניין אחורי 0 עם השכן הצמוד בהסכמת השכן , קיר אטום וניקוז הגג בשטח מגרש המבקש .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש . בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש .</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב</p> <p>בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותר מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 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 מהנדס הועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.8</p>



6.9 הוצאות הכנת תוכנית	
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון והתשתיות למיניהם ורישומה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4