

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1056993

מרתף והגדלת אחוזה בניה גוש 12542 חלקה 60א

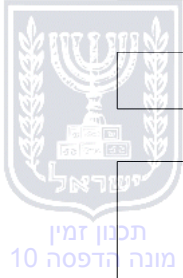
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה לקבוע הנחיות להקמת מרתף והגדלת אחוזי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרתף והגדלת אחוזי בניה גוש 12542 חלקה 60א	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
401-1056993	מספר התכנית	
0.440 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
קואורדינאטה X	187319
קואורדינאטה Y	681697

1.5.2 תיאור מקום

איזור מגורים במושב חרוצים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: חרוצים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	ההדס	חרוצים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12542	מוסדר	חלק		60

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
חש/ 5 /28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 5 /28 ממשיכות לחול.	3035	1818		15/03/1984



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלון אמירים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלון אמירים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 30 19/05/2022	אלון אמירים	19/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 09 24/04/2022	אלון אמירים	24/04/2022	1	1: 250	מחייב	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



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
אדריכל	פרטי	אלון אמירים	4302872	אלון אמירים	בצרה	הנחלים	20	054-3012712		alon@amiri m-arch.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת חורש			חרוצים	ההדס	15	052-4213030		anathoresh@gmail.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלון אמירים	4302872	אלון אמירים	בצרה	הנחלים	20	054-3012712		alon@amirim -arch.com
מודד מוסמך	מודד	צבי גת	482		רמת גן	רש"י	10	050-7575079		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 מרתף בגודל 60 מ"ר ביחידה המזרחית והגדלת אחוזי בניה ב-7 אחוזים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות בגודל 35 מ"ר במרתף לפי סעיף 62א(א)(15)
2. הוספת מרתף לפי סעיף 62א(א)(4)
3. ניווד שטחי שירות ממפלס הקרקע למרתף לפי סעיף 62א(א)(4)
4. הגדלת תכסית ל 45% לפי סעיף 62א(א)(4)
5. הגדלת אחוזי בניה בשטחים עיקריים ב 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א)(17)ב)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	436.36	מגורים א'
100	436.36	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>א. זכויות והוראות יהיו על פי לוח הזכויות וההוראות להלן, ובהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p> <p>ב. מס' יחידות דיור- 1 יח"ד כ צמודת קרקע.</p> <p>ג. תותר חניה מקורה בבניה קלה בקו בניין קדמי, בכפוף לניקוז גג המבנה לתוך המגרש. שערי המבנה לא ייפתחו לכיוון הכביש.</p>	
מרתפים	ב
<p>א. יותר מרתף כשטח שירות במסגרת שטחי השירות ההמותרים.</p> <p>ב. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. הגובה יימדד מהרצפה אל תקרת הבטון.</p> <p>ג. תקרת מרתף לא תחרוג מעל 1.20 מפני קרקע סופית במגרש.</p> <p>ד. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>ה. לא תותר הקמת מטבח במרתף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	0 (1)	3	1	2	8.5	1	54.72	240.8	60			180.8	440	1	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

א. ניתן להצמיד מבנים בקיר משותף בין שני תאי שטח.

ב. תוספת שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)17(ב)

ג. תכסית הבניין ? 45% משטח המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קיר משותף.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מתקני אינסטלציה בקומת מרתף יכללו משאבה למערכת השופכין עם גמל כולל אל חזור בקומת הקרקע
2. חצר אנגלית תכלול בור חללון למי גשם

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. בקשה להיתר בניה תלווה במפה מצבית
2. לא תותר כניסה חיצונית למרתף
3. לא תותר הקמת מטבח במרתף

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

