

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1024462

לירן ברוך-גז

מרכז

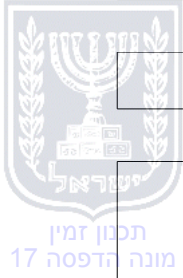
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב 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

תכנית זו באה לשנות את קווי הבניין הצדדיים והאחורי ולהגדיל את שטחי הבנייה המותרים בחלקה.



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 ומספר התכנית שם התכנית לירן ברוך-גז

מספר התכנית 412-1024462

1.2 שטח התכנית 0.525 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 62 א (א) (17), 62 א (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
לב השרון
קואורדינאטה X 200713
קואורדינאטה Y 689969

1.5.2 תיאור מקום

במתחם בתים פרטיים בלב היישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: נצני עז

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	ערוגות	נצני עז

שכונה לב היישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9131	מוסדר	חלק	8	

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

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
04/11/1954			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 125 ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/ 125
14/05/1992		3164	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ במ/ 0 /0 50 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ במ/ 0 /2 /50



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי צרפתי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	20: 30 09/07/2022	אבי צרפתי	09/07/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	11: 08 14/05/2023	אבי צרפתי	14/05/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 03 14/05/2023	אבי צרפתי	14/05/2023	1	1: 250	רקע	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
	פרטי	לירן ברוך-גז			נצני עז	הפרחים	50			liran.baruch83@gmail.com
	פרטי	שרון ברוך-גז			נצני עז	הפרחים	50			gezsharon@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבי צרפתי	25305		נתניה	הנוטע	3	09-8337168	09-8842335	avitsarfati@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il

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**

1. שינוי בקווי בניין צדדיים ואחורי.
2. הגדלת שטחי הבנייה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי הבניין בהתאם לבעיף 62א(א)(4) לחוק, כדלקמן:

א. צידי ימני מ-4.0מ' ל-2.7מ'.

ב. צידי שמאלי מ-6.0מ' ל-2.7מ'.

ג. אחורי מ-10.0מ' ל-5.0מ'.

2. הגדלת בנייה המותרים ב- 7% משטח המגרש, בהתאם לסעיף 62א(17) ב' לחוק, מ-200 מ"ר ל-236.75 מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

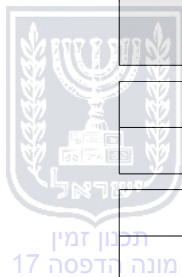
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	525	100
סה"כ	525	100

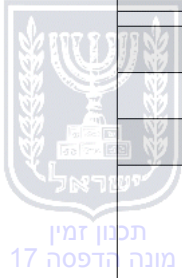
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	525.03	100
סה"כ	525.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. זכויות הבנייה הן: 236.75 מ"ר עיקרי ו- 37 מ"ר שטחי שרות (הכל על-קרקעי).</p> <p>2. תותר פרגולה בהתאם לחוק.</p>



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				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מ"ר 8.5 (4)	1	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	1	מגורים א'
5	5	2.7	2.7	2			273.75	(3)	(3)	(2) 37	(1) 236.75	525		

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:

$$(1) 200 \text{ מ"ר} + (525 \text{ מ"ר} * 7\%) = 236.75 \text{ מ"ר}.$$

$$(2) \text{ שטחי שרות על קרקעיים} + 25 \text{ מ"ר (סככת חנייה ו/או מחסן)} + 12 \text{ מ"ר (ממ"ד)} = 37 \text{ מ"ר}..$$

$$(3) \text{ לפי תכנית צש/במ/0-2/50}..$$

(4) ניתן לתכנן גג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש. ב. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p>
6.2	חשמל	<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>
6.3	ביוב	<p>בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>שמירת עצים -</p> <p>1. מתן היתר בניה יהיה כרוך בחוות דעת פקיד היערות לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים.</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ שימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ שימור ובכלל זה לשורשיו לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד בהם נידרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשמור לסיווג אחר בעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור). יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לכריתה.</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר הצהרת עורך ומבקש + דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ נדירותו, חשיבותו הנופית, היסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד. בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, ובהתאם למפורט תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>

6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי	
--------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



טבלת זכויות מצב מאושר (עפ"י צש/במ/0-2/50)

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה				גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	יעוד	
	צידי צפוני	צידי דרומי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בנייה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת			
									שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)			עיקרי (מ"ר)
10.0	4.0	6.0	5.0	----- (5)	2	8.5	1	225 (4)	----- (3)	-----	25 או 15 (2)(1)	200	500	מגורים א'

הערות:

- (1) 25 מ"ר אם לא בונים מרתף, 15 מ"ר (סככת חניה) אם בונים מרתף.
- (2) בתוספת ממ"ד לפי אישור פקע"ר.
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- (4) בתוספת ממ"ד כמצוין בסעיף (2) להלן.
- (5) לפי סעיף 20 "מרתפים" בתכנית צש/במ/0-2/50.

