

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-1074244

תוספת יח"ד ברח' נחליאלי (הצ/מק/4-1/463)



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
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

התכנית חלה על חלקה 166 בגוש 8037, רח' נחליאלי בקדימה.
על החלקה חלה תכנית הצ/4-1/14, המאושרת מ-24.11.77. תכנית זו חילקה את החלקה ל-4 תאי שטח: 2 תאי שטח ביעוד מגורים א' (2256,2257) תא שטח ביעוד בנייני ציבור (2251) ותא שטח ביעוד דרך משולבת. לפי תכנית הצ/4-1/14 המאושרת מ-24.11.77 ניתן להקים על כל מגרש ביעוד מגורים א' (גודל מגרש מינימלי 750 מ"ר) 1 יח"ד, סה"כ 2 יח"ד בתחום התכנית.

תכנית זו, מציעה תוספת יחידת דיור במגרש הצפוני למגורים 2256, כך שיוכלו להבנות סה"כ 2 יח"ד על המגרש, ללא שינוי עבוד המגרש הדרומי 2257. סה"כ 3 יח"ד בתחום התכנית בנוסף, התכנית מוסיפה זכויות עבור המגרש הצפוני למגורים 2256: הגדלת השטח העיקרי המוצע, שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בניין והגדלת תכנית, תוספת שטחים בתת קרקע לצורך התאמת קונטור מרתף לתכנית המוצעת, ושינויים בקווי הבניין.

כל זאת בסמכות הועדה המקומית, מבלי לפגוע באופי הסביבה, ובהתאם למדיניות המוצעת בתכנית המתאר לקדימה, אשר נמצאת בשלבי אישור בימים אלה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת יח"ד ברח' נחליאלי (הצ/מק/4-1/463)

מספר התכנית 457-1074244

1.2 שטח התכנית 1.955 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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 שרונים

קואורדינאטה X 192206

קואורדינאטה Y 687533

1.5.2 תיאור מקום רח' נחליאלי 12, ורח' הרב אלקלעי 27**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות: צורך קדימה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורך קדימה	הנחליאלי	12	
צורך קדימה	הרב אלקלעי	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8037	מוסדר	חלק	166	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/4/1/14	2257 - 2256, 2251

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

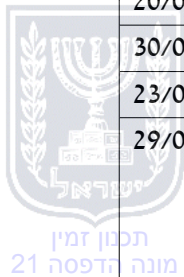
תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
הצ/ 130	החלפה		2092			20/02/1975
הצ/ 1 / 4 / 200	החלפה		3643	2490		30/03/1989
הצ/ 1 / 4 / 14	החלפה		4292	2617		23/03/1995
הצ/ 1 / 4 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 / 4 / 100. הוראות תכנית הצ/ 1 / 4 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5442		29/08/1999
הצ/ 1 / 4 / 130 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 / 4 / 130. הוראות תכנית הצ/ 1 / 4 / 130 / ג תחולנה על תכנית זו.	5205	3426		10/07/2003

הערה לטבלה:

ובנוסף תכנית SR/15 - ללא יחס, תכנית מנדטורית.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל ברג דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל ברג דוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19: 00 25/04/2022	יעל ברג דוד	25/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת זכויות מאושרות	14: 19 21/04/2022	יעל ברג דוד	21/04/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב לעניין מיקום ותמרון רכבים.	16: 58 29/06/2022	יעל ברג דוד	29/06/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	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	ענבל שי			צורן קדימה	הגליל	12	050-6723977		zion.shay@gmail.com
	פרטי	ציון שי			צורן קדימה	הגליל	12	050-9189349		zion.shay@gmail.com
	פרטי	דוד אולנובסקי			צורן קדימה	השקד	1	077-5414761		ulanovski@yahoo.com
	פרטי	קטרין אולנובסקי			צורן קדימה	השקד	1	077-5414761		c.ulanovski@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל ברג דוד	7631164		אבן יהודה	השלום (1)	24	052-6616062		yaelberg@gmail.com
מודד	מודד	מחאמיד נור	1238		אום אל- פחם	(2)		050-7900360		mahmidnour@gmail.com



(1) כתובת: ת.ד. 1150.

(2) כתובת: אום אל פחם, ת.ד. 3174, מיקוד 3001000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

תוספת יח"ד, תוספת זכויות שינוי הוראות בינוי עבור תא השטח למגורים 2256.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד, תוספת זכויות שינוי הוראות בינוי עבור תא שטח 2256:

1. שינוי בקווי הבניין הצדדיים, מ-3.0 מ' ל-2.7 מ' או 3.0 מ' כמסומן בתשריט, ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
2. שינוי קו בניין קדמי לסככת חניה מ-2.0 מ' ל-0.0 מ', ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
3. שינוי הוראות בינוי, ע"פ סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.
4. קביעת גודל מגרש מינימלי עליו ניתן להקים 2 יח"ד ל-770 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבנייה.
5. תוספת יח"ד מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד, ע"פ סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה.
6. שינוי תכסית מ-180 מ"ר ל-50%, ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה.
7. כניסה נפרדת למרתפי יח"ד, ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה.
8. שינוי מרחק מסככת חניה מ-3 מ' ל-0.0 מ' ומעלה, ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה.
9. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע לצורכי שירות לדיירי הבית כגון אחסנה, כביסה וכד', ע"פ סעיף 62 א (א) (15) לחוק התכנון והבנייה.
10. תוספת שטחים עיקריים לבניה מעל מפלס הקרקע בשיעור של 54 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) לחוק התכנון והבנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2257, 2256
מבנים ומוסדות ציבור	2251
דרך משולבת	2232

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2257, 2256

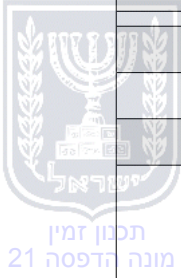
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	257	13.15
דרך משולבת	159	8.13
מגורים א'	1,539	78.72
סה"כ	1,955	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	159.35	8.12
מבנים ומוסדות ציבור	257.88	13.14
מגורים א'	1,546.07	78.75
סה"כ	1,963.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. גודל מגרש מינימלי עליו ניתן יהיה להקים 2 יחידות דיור יהיה 770 מ"ר.</p> <p>2. יחידות הדיור יבנו בצמידות, ולא יותרו פתחים בקירות המשותפים.</p> <p>3. צורת הגג: רעפים ו/או גג שטוח.</p> <p>4. זכויות הבניה על פי המפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>5. מפלס כניסה ליח"ד מוצעות כמצוין בנספח הבינוי. בסמכות ועדה מקומית לאשר שינוי בגובה עד 100 ס"מ מעל/מתחת למצוין ובלבד שמפלס ה-0.00 של יחידת הדיור לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>6. תותר הקמת מרתף מתחת לכל יח"ד, ע"פ הוראות תכנית הצ/100/1/4/א'.</p> <p>7. תותר כניסה נפרדת למרתפים לכל אחת מיחידות הדיור.</p> <p>8. חניה תוסדר בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה וגודלן ייקבע לעת מתן היתר הבניה, בהתאם לתקן התקף.</p> <p>9. גובה גדרות צד ואחור בגבולות המגרשים לא יעלה על 1.8 מ' מהצד הנמוך.</p> <p>10. תותר הקמת פרגולה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>11. מבנה עזר:</p> <p>א. ניתן יהיה להקים מבנה עזר בשטח של עד 10 מ', על פי קווי הבניין למבנה עזר המפורטים בסעיף 4.1.2 ג' - ר' מטה.</p> <p>ב. ניקוז גג המבנה יהיה אך ורק לכיוון מגרש המבקש.</p>
ב	חניה
	<p>1. קו בנין קדמי למבנה/סככת חניה יהיה 2.0 מ', בתנאי עיצוב נאות, חומרי בניין וגמר בהתאם להוראות הועדה המקומית.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר מבנה לחנית רכב פרטי במרחק של 0.0 מ' ומעלה מבית המגורים הקיים ובקו בנין 0.0 מ' לחזית בתנאים הבאים:</p> <p>א. השערים ייפתחו כלפי פנים המבנה ולא כלפי המדרכה.</p> <p>ב. עיצוב נאות - חומרי הבניין יהיו קשיחים ועמידים בעלי עיצוב ארכיטקטוני נאה, ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה המבנה לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>3. קו בנין צדדי 0.0 ללא הסכמת השכן הגובל בתנאים הבאים:</p> <p>בתנאי שהקיר יהיה אטום בגבול עם השכן, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
ג	קווי בנין
	<p>1. קווי בנין ליחידות הדיור יהיו על פי טבלת הזכויות והתשריט.</p> <p>2. קווי בנין לפרגולות: תותר בליטת פרגולות עד 40% ממרווח קו בנין.</p> <p>3. קווי בנין לסככת חניה: קדמי 2.0 או 0.0 מ', בהתאם הוראות סעיף ב' לעיל. צידי - על פי תשריט, או 0 מ' - בהסכמת שכן.</p>



מגורים א'	4.1
<p>4. תותר בליטת חצרות אנגליות מקווי הבניין עד 1.0 מ'. 5. קווי בנין למבנה עזר חיצוני: קו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' בהסכמת השכן, וככל הניתן בגבול משותף לחלקות הסמוכות ובהצמדה למחסנים נוספים. במידה ולא מתקבלת הסכמת השכנים הגובלים קווי הבנין צדדי ואחורי יהיו 2 מ'. קו בניין לחזית קדמית 15 מ'.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. בית ספר, גן ילדים, מועדון נוער, ספרייה ואולם קריאה, בית כנסת, מקווה, מוסד דתי (כגון ישיבה), בית דאר, מרפאה ותחנת מגן דוד אדום, תחנת משטרה, תחנת כבוי אש, מבנה ספורט לרבות אולם ספורט ובריכת שחיה, משרדי מועצה, מבנה להפקת מים חשמל וכד', מקלט ציבורי וכיו"ב. 2. לפי שיקול הועדה המקומית יותר שימוש למבנה תרבות.</p>	
הוראות	4.2.2
דרך משולבת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>עפ"י השימושים המותרים לדרך בחוק התכנון והבניה.</p>	
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	8	2.7	2.7	1	2	50	(3)	(2) 80	(1) 294	770	2256	מגורים א'	מגורים א'
5	8	3	3	1	2	(5)	(3)	(4) 40	240	769	2257	מגורים א'	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)		(7)	(7)		(7)	(7)	257	2251		מבנים ומסדות ציבור

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) 294 ל-2 יח"ד.
- (2) 40 מ"ר לכל יח"ד בהתאם לתכנית הצ/4-14. השטח כולל: שטח לסככות חניה, מחסנים בפרימטר הבניין, ממ"ד. בנוסף, 10 מ"ר לכל יח"ד למבנה עזר חיצוני בהתאם לתכנית הצ/4-130/1 ג'.
- (3) בהתאם ל- הצ/4/100/א.
- (4) בהתאם לתכנית הצ/4-14 השטח כולל: 40 מ"ר שטח לסככות חניה, מחסנים בפרימטר הבניין, ממ"ד. בנוסף, 10 מ"ר למבנה עזר חיצוני בהתאם לתכנית הצ/4-130/1 ג'.
- (5) 180 מ"ר.
- (6) 8.5 מ' משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.
- (7) לפי תכנית הצ/130.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 21

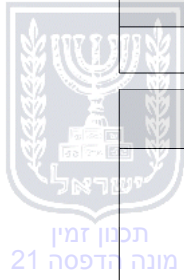


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. חניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.</p>
6.2	ניהול מי נגר	טיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א/1.
6.3	שמירה על עצים בוגרים	כריתה / העתקה של עצים המסומנים בתשריט לשימור, תתאפשר בתנאי קבלת רישיון מפקיד היערות. במקרה כזה, לא ייחשב הדבר כסטייה מתכנית.
6.4	פיתוח סביבתי	<p>1. לעת היתר בנייה, יותר שיני בגובה 0.00 עד ל-53.80 מ' בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת לתכנית הצ/4-1/14.</p>
6.5	קולטי שמש על הגג	<p>א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב. בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי	<p>א. אישור פיקוד העורף.</p> <p>ב. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד 'מעיינות השרון'.</p> <p>ג. בניה ירוקה: תנאי לקבלת היתר אישור מכון התקנים, או כל גוף אחר שיוסמך לכך בחוק, להתאמת התכנון לתקן 5281 או לכל תקן רשמי אחר שיחליף אותו.</p>
6.7	תשתיות	<p>א. בעת הגשת היתר בנייה, יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או קוי ניקוז, ו/או תאי ביוב. כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כלל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה בתת קרקע.</p>
6.8	מרתפים	<p>על פי תכנית הצ/4-1/100א':</p> <p>א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י היקף הקומה שמעליו.</p> <p>ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן.</p> <p>ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל- יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.</p> <p>ד. יותרו כניסות חיצוניות למרתפי יחידות הדיור.</p> <p>ה. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>ו. תותר בניית חצרות אנגליות לצורך אוורור המרתף, בהתאם לחוק התכנון והבניה. תותר בליטת חצרות אנגליות מקווי הבניין עד 1.0 מ', ובתנאי שגובה המעקה הבנוי לא יעלה על 30</p>

6.8	מרתפים
	ס"מ מפני הקרקע הסופית.
6.9	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות התכנית וביצועה יחולו על היזם, לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה 1965.
6.10	חלוקה ו/ או רישום
	א. השלמת הליך רישום התצ"ר - לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. ב. רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.
6.11	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 15 שנים מיום אישור תכנית זו.

