

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1014422

קיבוץ יקום חלוקת אזור מגורים

מרכז

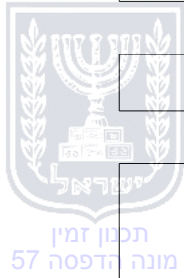
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005180434/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה חלוקה של אזור המגורים למגרשים עבור חברי הקיבוץ וקביעת קווי בניין, על מנת לאפשר שיוך של מגרשי המגורים ולהקל על תהליך הוצאת היתרי בניה.

התכנית מוגשת לאישור בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה. סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה קובע כלהלן: (ג) תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 לא ייחשבו כסטיה מתכנית.

מכאן שניתן לקבל תוספת שטחי שירות עד 12 מ"ר נטו, ובהתאם לתקנה 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.

שינוי העמדת בניינים בתכנית בינוי מאושרת, לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ יקום חלוקת אזור מגורים
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית 401-1014422

שטח התכנית	255.304 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 , (1) א (א) 62 , (2) א (א) 62 , (4) א (א) 62 , (4) א (א) 62 , (5) א (א) 62 , (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חוף השרון

קואורדינאטה X

185258

קואורדינאטה Y

684039

1.5.2 תיאור מקום

אזור המגורים בקיבוץ יקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : יקום

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8951	מוסדר	חלק		10-12, 30
8952	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

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/10/30/2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/30/2 ממשיכות לחול.	7291	8112		26/06/2016
משמ/41/חש	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/41/חש ממשיכות לחול.	0			05/05/1987
401-0891705	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -401-0891705. הוראות תכנית 401-0891705 תחולנה על תכנית זו.	9423	3582		11/02/2021

הערה לטבלה:

תכנית חש/1/30 אינה מופיעה במערכת. סוג היחס לגביה הוא החלפה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/1/30 ממשיכות לחול.

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				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	22/09/2024	אבי חינקיס	19: 50 22/09/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/01/2022	אבי חינקיס	13: 22 14/02/2023		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



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
	אחר	(1)		קיבוץ יקום	יקום			09-9524124		ronr@yakum.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ יקום.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ יקום	יקום	(1)		09-9524124		ronr@yakum.org.il

(1) כתובת: קיבוץ יקום.

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	אבי חנקיס	13342		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	סביון שחם	707		טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		office@hatz-hazafon.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיור מיוחד	דירות קטנות עד 55 מ"ר.

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**

חלוקת אזור המגורים בקיבוץ לתאי שטח וזכויות בניה ולהוסיף זכויות בניה, מבלי לשנות את ייעוד הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה של אזור המגורים בקיבוץ לרבות התאמת תוואי דרכים לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי הוראות בעניין קביעת זכויות הבניה במ"ר ולא באחוזים לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ד. שינוי הוראות בעניין גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ה. תוספת שטחי שירות עבור ממ"ד בכל תחום התכנית, לפי סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה.

ו. הרחבת דרך, לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק.

ז. תוספת שטחי שירות בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 13.ב לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי

בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

ח. שינוי העמדת בניינים בתכנית בינוי מאושרת, לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 10, 11, 119 - 120, 12, 129 - 130, 13, 139 - 140, 14, 149 - 150, 15, 159 - 160, 16, 169 - 170, 17, 179 - 180, 18, 189 - 190, 19, 199 - 200, 20, 209 - 210, 21, 219 - 220, 22, 229 - 230, 23, 239 - 240, 24, 249 - 250, 25, 259 - 260, 26, 269 - 270, 27, 277 - 28, 29, 30, 303 - 300, 305, 307 - 309, 31, 310, 313 - 32, 319 - 320, 324 - 326, 33 - 39, 40, 41, 49 - 50, 51, 59 - 60, 6, 69 - 70, 7, 79, 80 - 89, 9, 90 - 99
מגורים א'	311, 312, 401
דרך מאושרת	800 - 804
דרך מוצעת	900 - 902

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים	100 - 103, 105 - 110, 110, 231, 277, 300, 302, 303, 305, 309, 78, 79, 96 - 99

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

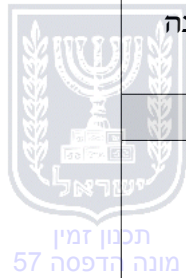
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	31,793.5	12.45
מגורים	221,272	86.67
מגורים א'	2,238.8	0.88
סה"כ	255,304.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,079.75	12.17
דרך מוצעת	849.34	0.33
מגורים	221,129.86	86.61
מגורים א'	2,246.04	0.88
סה"כ	255,304.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בתאי שטח 310,1-277,501 תותר בנייה למגורים + מחסן. בשאר תאי השטח יותר, בנוסף, בניית מבנים לצרכי ציבור של הקבוץ כגון: מבני חינוך, מבני תרבות, מבנים ומתקני ספורט, מבנים לשרות הקהילה, חדר אוכל, מרפאה, שרות דואר, מזכירות, מחסן אספקה, צרכניה, מכבסה, חדר קיטור, מקלטים ציבוריים, תחנת דלק לצרכי היישוב בלבד, מתקני תשתית/הנדסה מקומיים, אזור פרטי פתוח, שבילים, דרכי גישה פנימיות וחניות לחברי הקיבוץ ומתקני גן.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בתאי שטח 310, 1-277: א. כל תוספת למבנה מגורים קיים, תתאים לעיצוב האדריכלי של המבנה הקיים, לסוג הגג ולחילופי הקירות החיצוניים. ב. תותר הצמדת ממ"ד ו/או מחסן לקיר בנין קיים. ג. מרחק בין בתים לא יקטן מ 6 מ', למעט בתים הבנויים בקיר משותף (דו משפחתי), ובתים הקיימים בפועל, ערב אישורה של תכנית זו. ד. הקמת מחסן עד 6 מ"ר, תותר בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 בהסכמת שכן, בכל מקרה של הקמת חניה מקורה או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג לכיוון תא השטח. ה. תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. ו. מתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב. ז. תותר הקמת גדרות בנויות שגובהן עד 80 ס"מ כולל בניה קלה אחרת, למעט מקרים בהם נדרש קיר תומך מעל גובה זה. 2. בתאי שטח 501,302,308: א. תותר חלוקת השטח לתאי שטח קטנים יותר עפ"י תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית, קווי הבניין בין תאי השטח יהיו 3 מ' בכל תא שטח.
ב	חניה החניה לחברי הקיבוץ הינה ללא הצמדות.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	תאי שטח אלה נגזרים מתחום תכנית חש/10/2, זכויות הבניה מתוקף תכנית חש/10/2 או כל תכנית שתחליף אותה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ואופניים, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, פיתוח גנני ונטיעות, סככות המתנה לתחבורה ציבורית, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב הדרך וקווי הבניין בהתאם למצויין בתשריט.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש להרחבת דרך מאושרת.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש מזערי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים	מגורים	- 9, 7 - 1, 15, 14, 12, 22, 20 - 17, 124, 122 - 310, 277 -	(1) 330	152	(2) 12			(3)	(4) 1	(5) 8.5	2		(6) 3	(6) 3	קדמי (6) 3		
מגורים	מגורים	13	330	178	(2) 12			(3)	1	(5) 8.5	2		3	3	3		
מגורים	מגורים	,21 ,16 123	330	160	(2) 12			(3)	(7) 1	(5) 8.5	2		3	3	3		
מגורים	מגורים	8	330	245	(2) 12			(3)	1	(5) 8.5	2		3	3	3		
מגורים	שביל	,305 ,300 - 314 ,309 319 ,317		(8)													
מגורים	מגורים	400 ,301		(9)													
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	,303 ,302 308		(10) 8500	1000	(11)		40		12	3	1	(12) 3	(12) 3	(12) 3		
מגורים	דיור מיוחד	501	1000	5500	1600				100	12	3		3	3	3		

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:

- מתקני תשתית/הנדסה מקומיים יותרו רק בתאי שטח: 301-303, 305, 308, זכויות הבניה לכל מתקן יהיו 50 מ"ר, והמרחק ממבנה סמוך לא יפחת מ-5 מ'. מתקנים טכנים קיימים לא יחשבו כחריגה אם אינם עומדים בהוראות אלו.
- כל מבנה בהיתר החורג מתכסית קרקע של 130 מ"ר או מגובה מוצע, אשר נבנה לפני אישור תכנית זו, לא יחשב כחריגה.
- זכויות הבניה בתאי שטח, 1-277, 310, (מגורים) הן עבור כל תא שטח בנפרד.
- בתא שטח 501 שטח כל יחידה (ברוטו) הוא 55 מ"ר. שטחי השרות הם עבור: מדרגות, מעליות, מבואות ומסדרונות, תותר הקמת מרפסות פתוחות בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחידה.
- כל מבנה בהיתר החורג מקו בניין לפני אישור תכנית זאת לא יחשב כחריגה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מזערי לתא שטח 310 יהיה 290 מ"ר.

- (2) תותר בניית ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף שלא יכללו במניין השטחים, ובהתאם לתקנה 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב- 1992. 12 מ"ר נטו.
- (3) עד 130 מ"ר.
- (4) הכוונה ליחידה אחת בכל תא שטח.
- (5) 8.5 לשיא גג רעפים. לגג שטוח 7.4 + מעקה.
- (6) בכל תא שטח הגובל בכביש קו בניין 4 מ'בכל שאר תאי השטח קו בניין 3 מ'כל מבנה בהיתר החורג מקו בניין לפני אישור תכנית זאת לא ייחשב כחריגה.
- (7) בכל תא שטח.
- (8) ללא זכויות בניה.
- (9) ללא זכויות בניה, למעט מתקנים הנדסיים קיימים.
- (10) הכוונה לזכויות בשני תאי השטח גם יחד.
- (11) ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (12) בכל תא שטח הגובל בכביש קו בניין 4 מ'
- בכל שאר תאי השטח קו בניין 3 מ', מרחק מינימלי בין מבנים-6 מ'.
- כל מבנה בהיתר החורג מקו בניין לפני אישור תכנית זאת לא ייחשב כחריגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

באזורי מגורים יחולו ההוראות שלהלן:

א. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.

ב. גגות רעפים משופעים ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.

ג. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.

ד. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.

ה. קולטי שמש, דודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.

6.2

תשתיות

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,

2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.

3. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.

4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.3

ניהול מי נגר

מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,

6.4

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים המפורטים להלן:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.

היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. התייחסות לפינוי אשפה, שבילים, הנחיות לעיצוב הבתים והגדרות כמו: גגות, גווני טיח וחומרי גמר, פתרונות ניקוז ונגר עילי, הצבת המבנים וכו'.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.4	תנאים בהליך הרישוי
	ד. אישור תצ"ר . ה. תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור - קבלת חוות דעת משרד הבריאות. ו. היתר בנייה להקמת מתקני תשתית/הנדסה מקומיים ינתן בכפוף למגבלות בטיחות קרינה. ז. אישור הקיבוץ שיועבר לוועדה המקומית,למתן היתר הבניה. ח. תנאי להיתר בניה בתא שטח 501 : הכנת תכנית בינוי מפורטת של כל שטח זה לאישור מהנדס הועדה.
6.5	הוראות פיתוח
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

