

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0995266

נורדיה - דרך הבאר הסדרת מגרשי מגורים וקוי בניה

מרכז

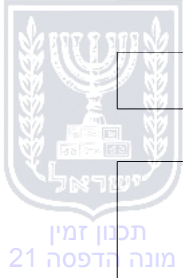
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מתאר מקומית

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

המושב מבקש להגיש ת.ב.ע לשינוי קו בניין במגרש 111 מתוכנית צש/6/76 לצורך הקמת 3 יחידות דיור בהתאם לתוכנית הבינוי שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 11.12.2016.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נורדיה - דרך הבאר הסדרת מגרשי מגורים וקוי בניה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

412-0995266

מספר התכנית

1.375 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

190365

קואורדינאטה Y

691087

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: נורדיה

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נורדיה	דרך הבאר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8626	מוסדר	חלק		6

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
צש/0/2/0	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 ממשיכות לחול.	3769	2875		27/05/1990
משמ/131	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/131 ממשיכות לחול.	4111			20/05/1993
צש/6/76	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/6/76 ממשיכות לחול.	2564			13/09/1979



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				אבישי גרינטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		10/07/2023	אבישי גרינטל	10: 09 10/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/02/2023	אבישי גרינטל	13: 36 16/02/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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			נורדיה מושב שיתופי של חיילים משוחררים בע"מ	נורדיה	נורדיה		054-6799460	09-8893126	dar@nordia.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נורדיה מושב שיתופי של חיילים משוחררים בע"מ	נורדיה	נורדיה		054-6799460	09-8893126	dar@nordia.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי גרינטל		גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452		avishay@grintal.com
מודד מוסמך	מודד	בדיר מואד	1426	בדיר מואד שירותי מיפוי ומדידה	כפר קאסם	כפר קאסם (1)				badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: מיקוד 48810 ת.ד. 23.

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

קביעת קווי בנין בתאי שטח 103,102,101 בהתאם לסעיף 62א (א) 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קו בנין קדמי בתא שטח 103 ל-3 מ' במקום 5 מ'. בהתאם לסעיף 62א (א) 4.
- קביעת קו בנין אחורי בתאי שטח 103,102,101 ל-4 מ' . בהתאם לסעיף 62א (א) 4.
- קביעת קו בנין צידי בתאי שטח 103,102,101 ל-2.7 מ' . בהתאם לסעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		103 - 101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	103
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים א'	103 - 101
קו ביוב	מגורים א'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,375	100
סה"כ	1,375	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,376.16	100
סה"כ	1,376.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בלבד	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א. כל בקשה להיתר בניה תתואם עם תשתיות המים, הניקוז, הביוב ומערכות נוספות העוברות במגרש ובקרבתו. ב. פרטי העיצוב יאושרו בתכנית בינוי כחלק מהיתר הבניה. ג. הבניה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות עדכניות לעת היתר הבניה.	א
חלוקה לתאי שטח תא שטח 103 סה"כ 447 מ"ר תא שטח 102 סה"כ 478 מ"ר תא שטח 101 סה"כ 450 מ"ר	ב



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	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
				עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
5	4	2.7	2.7	2	(2) 8.5	1	(1) 21.5	165	450	101	מגורים א'	מגורים א'
5	4	2.7	2.7	2	(2) 8.5	1	(1) 21.5	165	478	102	מגורים א'	מגורים א'
3	4	2.7	2.7	2	(2) 8.5	1	(1) 21.5	165	447	103	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 9 מ"ר למבנה עזר, 12.5 מ"ר למרחב מוגן..

(2) משיא גג הרעפים ועד למפלס הכניסה הקובעת גובה מבנה עזר 2.5 מ' ברוטו.

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	6.1
6.2 חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן , מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן , לבין החלק הבולט הקרוב ביותר לבניין , פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך. 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח מבודד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו : 6.50 מ' 5.00 מ' בשטח בנוי 8.50 מ' בשטח פתוח. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 13.00 מ' 9.50 מ' בשטח בנוי 20.00 מ' בשטח פתוח. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו : 35.00 מ' בקווי חשמל מתח גבוה , עליון ועל , בשטח פתוח , על אף האמור לעיל , במקרה של הקמת בנין , במרחק הקטן מ 50 מ' מציר קו חשמל קיים , או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בקרבת קווי חשמל כאמור , יש לפנות לחברת החשמל , לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	6.2
6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה ניקוז המגרשים יבוצע במלואו לבורות חילחול בתחום המגרש. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת המים למערכת הביוב. אין לבצע חפירה ועבודות בניה בתחום גבול מסדרון תשתיות ק"ק המופיע בתשריט. אלה לצורך מעבר תשתיות עירוניות בלבד.	6.3
6.4 ניהול מי נגר א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן : לפחות 20% שטחי חלחול משטח המגרש והם יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר	6.4



6.4	ניהול מי נגר
	העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. פיתרונות מי נגר עילי יעשו רק בתחום המגרש ולא בשטחים הציבוריים.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם לחוו"ד ולאישור פקיד היערות. יש לשמור רדיוס הגנה של 4 מ' לפחות לשמירה על עצים בוגרים לשימור שמחוץ לתוכנית.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון בתחום המגרש.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תכנית בינוי לכל אזור המגורים באישור הועדה המקומית. 2. אישור פקיד היערות לכריתה
6.8	הריסות ופינויים
	א. תנאי להיתר בניה יהיה : סימון בהיתר של כל המבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש. ב. תנאי להיתר אכלוס יהיה הריסה בפועל של כל המבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש. ג. כל ההריסות ופינוי פסולת בניין יעשה לאתר מורשה.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	10 שנים

