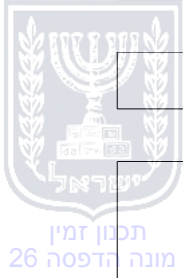


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-1110006

מק/9166 - שקד 1 צור יגאל



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
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

בית קיים בהיתר 190 מ"ר+ שטחי שירות.  
השטח המבוקש כ 50 מ"ר שטח עיקרי.  
להכשרת בניה בדיעבד בקומת קרקע ובקומה א'.  
הגדלת שטחי בניה עיקריים .  
ניוד שטחי שרות ללא הגדלת סה"כ שטחי השרות .

דברי ההסבר הנ"ל אין יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מק/9166 - שקד 1 צור יגאל

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

455-1110006

מספר התכנית

0.499 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (5)

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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	199300
קואורדינאטה Y	680550

1.5.2 תיאור מקום בית חד משפחתי דו קומתי ברחוב האילנות 29 פינת השקד בצור יגאל.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כוכב יאיר - חלק מתחום הרשות: כוכב יאיר

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כוכב יאיר	האילנות צור יגאל	29	
כוכב יאיר	שקד צור יגאל	1	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7370	מוסדר	חלק	5	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7370	7577

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/ במ/ 1002 / 10 / א	1475

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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
07/07/2005		3351	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/ 17. הוראות תכנית שד/ 1000/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/1000 /17
26/10/2000			4928	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/מק/ 1002/10/א/3. הוראות תכנית שד/מק/1002/10/ א/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/מק/1002/ 10/א/3
02/01/1992		1351	3960	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/במ/ 1002/10. הוראות תוכנית שד/במ/1002/10	כפיפות	שד/במ/1002/ 10
03/09/1992		4476	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/ 1002/10 א ממשיכות לחול.	שינוי	שד/במ/1002/ 10/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גילה רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גילה רוזנפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	14: 05 04/06/2023	גילה רוזנפלד	04/08/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	12: 43 09/07/2023	גילה רוזנפלד	28/11/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	16: 37 10/11/2022	גילה רוזנפלד	10/11/2022	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	גילה רוזנפלד (1)			כוכב יאיר	שקד צור יגאל	19	09-7495725		gila@rpr.co.il
	פרטי	עמרם רוזנפלד (1)			כוכב יאיר	שקד צור יגאל	19	09-7495725		gila@rpr.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שקד 1 צור יגאל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גילה רוזנפלד			כוכב יאיר	שקד צור יגאל (1)	19			gila@rpr.co.il
פרטי	עמרם רוזנפלד			כוכב יאיר	שקד צור יגאל (1)	19			gila@rpr.co.il

(1) כתובת: שקד 1 צור יגאל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה הנדסאית	עורך ראשי	גילה רוזנפלד	25509	רוזנפלד פרומושיין	כפר סבא	הסדנא	6	09-7663803		gila@rpr.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גברה	1585		טייבה	(1)	10	09-7995820		tgb@012.net.il

(1) כתובת: הכשרת היישוב 10 ראשון לציון.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 שטחי בניה עיקריים  
ניוד שטחי שרות .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

תוספת שטח עיקרי בסך 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 16 א סעיף קטן 2  
ניוד שטחי שירות מחניה מקורה לטובת חצר משק.  
השטח המנויד 6 מ"ר מחניה מקורה לטובת חצר המשק ,  
שטחי השירות לאחר הניוד : חצר משק 15 מ"ר, חנייה מקורה 19 מ"ר , מחסן 8 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	499	100
סה"כ	499	100

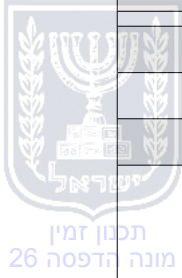
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	498.71	100
סה"כ	498.71	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית חד משפחתי, המשמש למגורים על כל קומותיו
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>יחידת דיור חד משפחתית דו-קומתית עם קומת מרתף ויציאה לגג .  גובה קומה מפני הרצפה לתחתית התקרה מינימום 2.5 מ- מקסימום 3.00 מ'  הקמת גדר בנויה הפונה לרחוב עד גובה 1.5 מ' מדוד מגובה פני הקרקע הסופיים בתוך המגרש.  לא יתאפשר העמדת מתקנים טכניים והנדסיים מעבר לקו בנין לרבות דודי שמש. על גג מבנה חצר המשק או שטחי שרות אחרים לא יתאפשר שימוש כמרפסת גג של מבנה חצר המשק או מחסן הצמודים למבנה הראשי מעבר לקו בנין.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				קדמי	צידי- ימני	מזרח	ערב	מזרח	ערב	גודל מגרש מוחלט		
(5)	3	2 (4)	1	30 (3)	(2)		54 (1)	240	499	5	מגורים	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) מחסן 8 מ"ר, חצר משק 15 מ"ר, חניה מקורה 19 מ"ר, +12 ממ"ד.

(2) מרתף-בקונטור קומת הקרקע, גובה מרתף 2.20 מ.

(3) 30% משטח המגרש-שינוי בתכסית יהווה סטיה ניכרת.

(4) מספר הקומות +2 מרתף + יציאה לגג.

(5) 4 מ' לדרך משולבת לרחוב השקד. 5 מ' לדרך לרחוב האילנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חניה

מספר מקומות החניה ליח"ד 1.50  
חניה מקורה - המבנה יהיה שלד ברזל או עץ מקורה רעפים או משטחי פלסטיק.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התוספת השלישית לחוק,

### 6.3 הריסות ופינויים

תנאי להיתר בניה הריסה כמסומן בתוכנית.  
פינוי פסלות לאתר מורשה .

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

7 מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו

5 שנים מיום אישורה

### 7.2 מימוש התכנית

מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26