

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0797613

איחוד וחלוקה יונני שוהם קדימה

מרכז

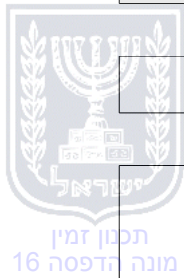
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005033884/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת ומחלקת מחדש את החלקה ומוסיפה יחיד שלישית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה יונני שוהם קדימה

457-0797613

מספר התכנית

1.168 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 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 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	שרונים
קואורדינאטה X	192243
קואורדינאטה Y	686473

1.5.2 תיאור מקום**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	מ"ג	צורך קדימה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7815	מוסדר	חלק	153	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2251 - 2250	הצ/4/1/61

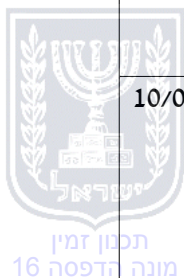
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
הצ/4/1/61	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/4/1/61 ממשיכות לחול.	3449	1605		11/05/1987
הצ/4/1/100/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/100/א. הוראות תכנית הצ/4/1/100/א תחולנה על תכנית זו.	4799	5442		29/08/1999
הצ/מק/4/1/130 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/מק/4/1/130 ז. הוראות תכנית הצ/מק/4/1/130 ז תחולנה על תכנית זו.	5406	3073		19/06/2005
הצ/4/1/130/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/130/ג. הוראות תכנית הצ/4/1/130/ג תחולנה על תכנית זו.	5205	3426		10/07/2003
הצ/130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/130. הוראות תכנית הצ/130 תחולנה על תכנית זו.	2092			20/02/1975
הצ/4/1/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/200. הוראות תכנית הצ/4/1/200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490		30/03/1989



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טובי גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טובי גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	מחייב לגובה 0.0, מיקום חניות ותמרון רכבים.	21: 29 29/03/2023	טובי גל	01/10/2019	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלת הקצאה חתומה עי"י הבעלים	20: 12 24/06/2023	בנימין רם	20/06/2023			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 37 18/02/2020	טובי גל	01/10/2019	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
הערת אזהרה סעיף 126	פרטי	ניר יונני			צורן קדימה	מ"ג	27	050-3304222		nir@yonani.net
הערת אזהרה סעיף 126	פרטי	רעות יונני			צורן קדימה	מ"ג	27	054-8111730		reut@yonani.net
הערת אזהרה סעיף 126	פרטי	אביבית שוהם			צורן קדימה	מ"ג	27	050-3304222		avivitshoham@mitar-group.com
הערת אזהרה סעיף 126	פרטי	יוסף שוהם			צורן קדימה	מ"ג	27	052-2499223		yoss.shoham@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
אדריכלית	עורך ראשי	טובי גל	7596502		רעננה	הפרחים	54	054-4868488		tovi@tovigal.com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8828151		alla@bylazar.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	בנימין רם	1350	ז.ב. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

איחוד וחלוקה של השטח ובניית 3 יח"ד במקום 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' לחוק בהסכמת בעלים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הגדלת שטחי הבניה בשיעור 7% (מ-433.5 מ"ר ל-510 מ"ר) בכפוף להפחתת שטחים שניתנו כהקלה וללא הגדלת שטחי השירות במרתף, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(16) (א) (2) לחוק.
3. קביעת קו בנין--
במגרש הדרומי: צידי 4.5 לכיוון מזרח, התאמת קו בנין לכיוון דרום מ-5 ל-4 (נקודתי) רק באזור מבונה לפי מצב קיים.
במגרש האמצעי: ביטול קו בנין צידי למזרח ומערב 0 וקביעת קו בנין 3 מ', קו בנין דרומי וצפוני 3 מ'.
במגרש הצפוני: ביטול קו בנין צידי למזרח 0 וקביעת קו בנין למזרח ומערב 3 מ', קביעת קו בנין אחורי לכיוון דרום 3 מ' וקביעת קו בנין קידמי לכיוון צפון 5 מ'.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. הגדלת תכסית במגרש הדרומי מ 30% ל-40%, ללא הגדלת שטחי השירות במרתף, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
5. הגדלת מסי יח"ד מ-2 ל-3 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
6. קביעת גודל שטח מגרש מינימלי (מ-500 מ"ר ל-350 מ"ר בהתאם לטבלה בסעיף 5) בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 7 לחוק.
7. הריסות וקביעת הוראות לזיקת הנאה לצורך מימוש התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 19 לחוק

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
דרך מאושרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2, 1
זיקת הנאה	מגורים א'	2, 1
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מגורים א'	3, 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	80.86	6.94
מגורים א'	1,083.75	93.06
סה"כ	1,164.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.86	6.94
מגורים א'	1,083.75	93.06
סה"כ	1,164.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בניית סה"כ 3 יח"ד -בתי מגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אזריכלות
	תותר בניית 3 יח"ד. גובה הבנייני יהיה ממפלס 0.0 אשר יקבע בתכנית פיתוח. תותר הקמת שתי תכנון זמין מונה הדפסה 16 קומות עיקריות ובנוסף קומת מרתף. חומרי הגמר של הבנין יהיו ע"פי הוראות הועדה המקומית.
ב	מרתפים
	שטח המרתף לא יחרוג מתחום היקף הקומה שמעליו ושטחו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות שבתכנית. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמעליו. גובה שטחי השרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' בתכנון המרתף יובטחו פתרונות אוורור וניקוז מתאימים. ע"פ תכנית הצ/1-4/100 א' ולא יותר מ 30% תכסית.
ג	גגות
	ניתן לבנות גג שטוח או משופע. בגג שטוח אליו תתוכנן יציאה יותקן מעקה בגובה 1.3 מפני רצפת הגג.
ד	חניה
	לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה ע"פ התקן. ניתן לקרות את החניות- שטחים אלו יהיו כלולים בסך שטחי השירות המותרים בטבלת הזכויות.
ה	עיצוב אזריכלי
	מזגנים-מיקום המזגנים או הכנה למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, כולל פרט להסתרת מזגנים והכנה לניקוז. שילוט-יותקן שילוט מואר למס' הבית ע"פ הוראות הרשות המקומית. צנרת-לא תותר צנרת גלויה על הקירות החיצוניים של המבנים. מתקני חימום- מיכלי הדלק והארובות יותקנו על פי הוראות הועדה המקומית. לא יותקנו ארובות על חזיתות הבנין. ניקוז גגות-ניקוז הגגות יהיה ע"י מרזבים בלבד אשר יסומנו בתכנית הבקשה להיתר.
ו	קולטי שמש על הגג
	פיתרון למערכת סולרית ע"פ התקנון יוצג בבקשה להיתר. המערכת תהיה מוסתרת משולבת בחזות המבנה לפי הנחיות הועדה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת קיימת
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
5 (3)	3	0	4.5	2	8.5	1	40	(2)		(1) 40	130	350	1	מגורים	אי'
3	3	3	3	2	8.5	1	30	(2)		(1) 40	190	367	2	מגורים	אי'
5	3	3	3	2	8.5	1	30	(2)		(1) 40	190	367	3	מגורים	אי'

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) ממ"ד 12 מ"ר, מחסן/חניה 28 מ"ר.

(2) ע"פ הצ/100-4-1א ולא יותר מ 30%.

(3) קו בניין נקודתי 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	במסגרת היתרי הבניה תוכן על רקע מפת מדידה עדכנית תכנית פיתוח אשר תציין מיקום הכניסות למגרשים מפלסי הכניסות לבתים, סימון המערכות העיליות והתת קרקעיות, הנחיות לגדרות, גובה מקסי' (גדר חזית 1.20, שר הגדרות עד 1.8 מ' מהצד הנמוך, לא כולל קיר תומך ובכפוף לתקנות), וחומרי הבניה וריצוף המשטחים והשבילים ומפלסיהם. כ"כ יוצג פיתרון ניקוז המגרש לרבות חלחול מי נגר לתהום. מסתורים למיכלי אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת ובלוני גז ודלק להסקה.
6.2	חניה	סידורי החניה יתואמו עם יועץ התנועה של הועדה בהתאם לתקן. מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ובתוך גבולות המגרש ותיאום עם הרשות המקומית
6.3	עתיקות	גוש 7815 בחלקה 153 הינה שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978. י.פ מתאריך 13.7.95 ויחולו על שטח זה הוראות חוק האמור.
6.4	תשתיות	1. תותר העברת תשתיות מים וביוב בשטח המגרש. 2. חיבור לתשתיות עירוניות יבוצע בהתאם לחיבורים הקיימים בזיקת ההנאה, ככל שישנם. 3. כל קווי התשתית בתחום התכנית יהיו בתת הקרקע. חיבורים לתשתיות יקבעו ע"י הועדה המקומית לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
6.5	ניהול מי נגר	15% משטח המגרש הפנוי ישארו למטרת החדרת מי נגר לתהום.
6.6	חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. (א) הבעלים / היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית, תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הועדה המקומית והגשת תצ"ר. (ב) רישום לא יינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. (ג) רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים / היזם ועל חשבונם
6.7	חשמל	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.
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות השרון" לרבות סימון חיבור לביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לפי שיקול דעת הועדה המקומית יותר בעת הצורך מעבר קווי מי וביוב ציבורי דרך תחום המגרשים הפרטיים ותרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה לאחזקתם. בתחום המסומן בשרית כזיקת הנאה תותר התקנה וגישה של פחי אשפה, בלוני גז לכל הדיירים, שעוני מים ותקשורת.

6.9	ניקוז
	פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה ועל פי הנחיות תכנית תמ"א 1 לעניין ניקוז מי נגר. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

6.10	פיתוח סביבתי
	עצים לכריתה- בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לצרף לבקשה להיתר סקר אגרונום עם דברי הסבר אודות העץ הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה בצירוף תצלומים.

6.11	תנאים בהליך הרישוי
	1. אישור תאגיד המים מעיינות השרון. 2. זכויות העוברים בתחום זיקת הנאה -תנאי להיתרים ולרישום במגרש הדרומי. על חשבון היזם. 3. אישור תכנית חלוקה 4. אישור תכנית בינוי לכל החלקה

6.12	זיקת הנאה
	בתחום המסומן כזיקת הנאה תותר גישה רגלית וגישה לחניות ברכב ע"י הדיירים במגרש. תנאי לאיכלוס: תרשם ברשם המקרקעין זיקת הנאה החדית לדיירים לנושא זכות המעבר המשותפת על חשבון היזם.

6.13	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות הכנת התכנית יוטלו על הבעלים עפ"י הוראות סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.

6.14	מרתפים
	הוראות בינוי מרתפים עפ"י תכנית הצ/4-100/1א' ולא יותר מ 30% תכסית.

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לשטחי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בכל מגרש בשלב אחד.	
2	הריסה	הריסה תעשה ע"י וע"ח הבעלים
3	עמוד תאורה	העתקת עמוד התאורה בחזית רחוב מ"ג תעשה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בתאום עם המועצה ע"ח הבעלים

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום קבלת תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

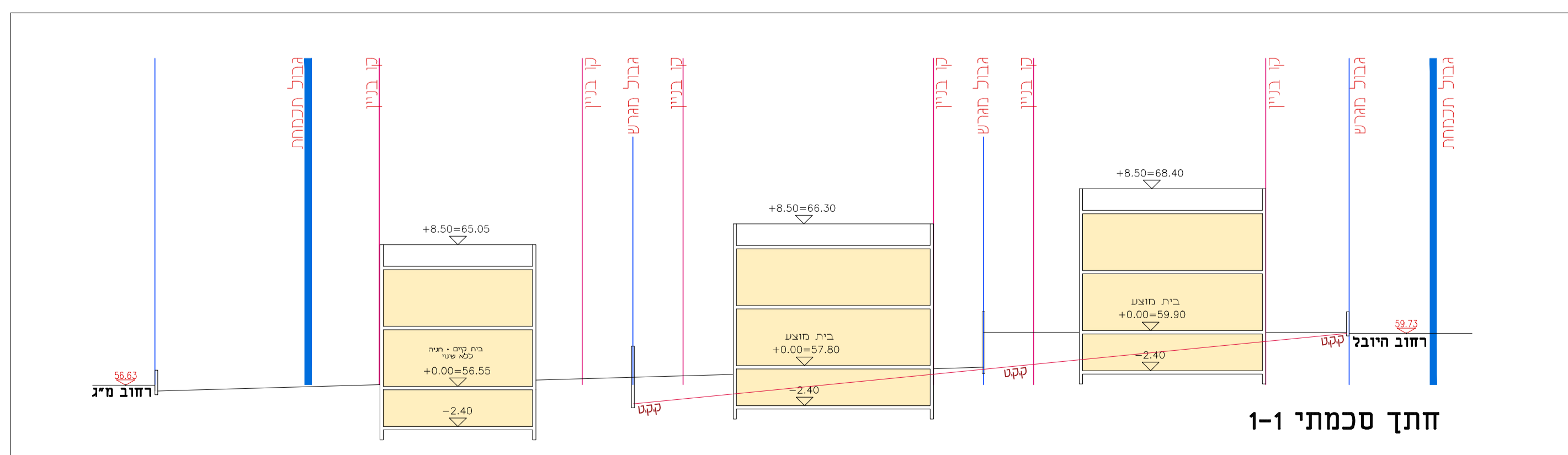
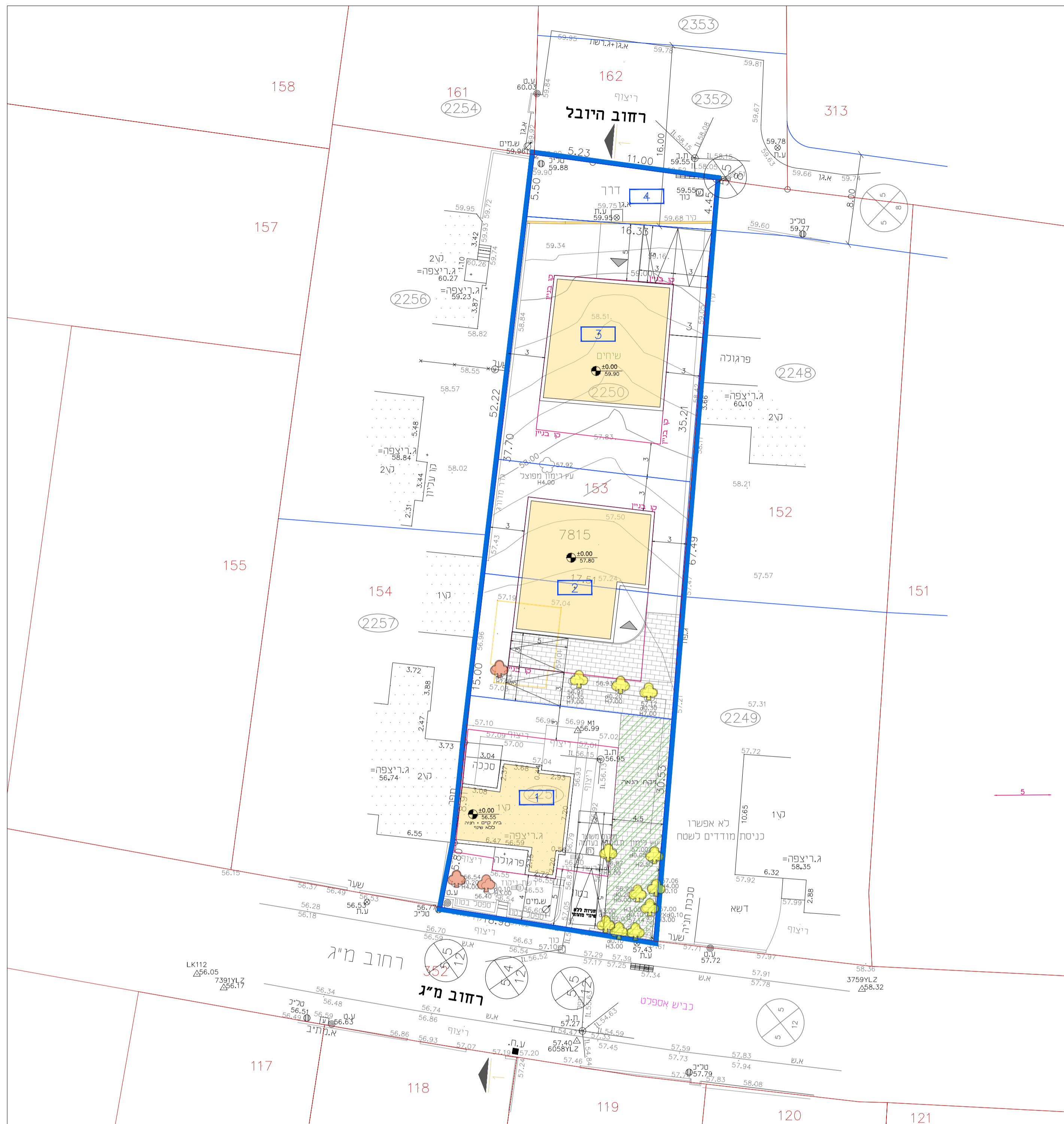
חוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965

תכנית מתאר מקומית מס' 457-0797613

יונני-שוהם

7815\153

נספח, תכנית בינוי ופיתוח



גליון 1 מתוך 1

תחולה: מנחה

נספח בינוי

תאור

11.08.2020

תאריך

קנ"מ

רשימת התרשימים

1:250

תכנית בינוי

שמות וחתימות:

חתימה:

אדרי טובי גל
0544-868488

שם:

עורך

תאריך: טובי גל אדריכלים

הנספח