

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-1190651

קדימה - הברושים 37 - תוספת זכויות בניה ושינוי קו בניין

מרכז

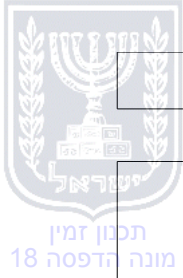
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

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

בחלקה הנדון בבית הקדמי (דרומי) מתגוררת משפחה של 5 נפשות. בעלי הנכס מעוניין להוסיף שטח עקרי בסך 50% שהם מהווים 120 מ"ר על מנת להגדיל את המבנה הקיים. כמו כן לשנות נקודתית קו בניין קדמי עבור סגירת פרגולת אלומיניום שתהווה פינת אוכל למשפחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

קדימה - הברושים 37 - תוספת זכויות בניה ושינוי קו בניין

מספר התכנית 457-1190651

1.2 שטח התכנית 0.800 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13 ב)

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	191677
קואורדינאטה Y	688002

### 1.5.2 תיאור מקום

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

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות: צורך קדימה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	37	הברושים	צורך קדימה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק	317	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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
26/07/1995		4178	4322		החלפה	הצ/ 16 / 4 / 1
03/07/1988		2735	3569	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 4 / 1 / 0 א
29/08/1999		5442	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 א. הוראות תכנית הצ/ / 4 / 1 / 100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 4 / 1 / 100 א
10/07/2003		3426	5205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 ג. הוראות תכנית הצ/ / 4 / 1 / 130 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 4 / 1 / 130 ג
30/03/1989		2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 4 / 1 / 200
19/06/2005		3073	5406	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 ז. הוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ מק/ 4 / 1 / 130 ז
26/03/2006		2370	5509	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 289. הוראות תכנית הצ/ מק/ 4 / 1 / 289 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ מק/ 4 / 1 / 289
20/02/1975			2092	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 130. הוראות תכנית הצ/ 130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 130

הערה לטבלה:

ככל שישנה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 36 27/09/2023	אסף שטיין	26/09/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		17: 01 21/05/2023	אסף שטיין	21/05/2023	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	סער רחמים			צורן קדימה	הברושים	37	052-6232000		Saar.r.eng@gmail.com
	פרטי	רווית רחמים			צורן קדימה	הברושים	37	052-6232000		Saar.r.eng@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
אדריכל	עורך ראשי	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	4	052-2739749		assaf@assafarch.com
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151		office@bylazar.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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
קו בניין ירוק (קו נקודה) המופיע בתשריט	מהווה קטע מובלט בבניין בקומת קרקע בלבד

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 שטח עיקרי, שינוי קטע מקו בניין קדמי קומת קרקע, הגדלת תכסית, שינוי מיקום חניות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50% שטח עיקרי 120 מ"ר - לפי סעיף 62א (א) (13) (ב)
2. שינוי קו בניין קדמי נקודתי בקומת הקרקע מ-5 מ' ל-1.9 מ' - לפי סעיף 62א (א) (4)
3. הגדלת תכסית מ-30% ל-40% - לפי סעיף 62א (א) (5)
4. שינוי מיקום חניות - לפי סעיף 62א (א) (5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	800	100
סה"כ	800	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	799.56	100
סה"כ	799.56	100



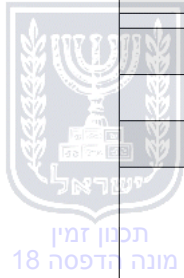
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. קו בניין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בתשריט.  2. מבני עזר יהיו בפרימטר בניין במגורים או/ו עד קו בניין "0" צדדי או/ו אחורי.  3. ניתן יהיה להקים גג שטוח ו/או משופע או שילוב ביניהם.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 4 מ"ר.  בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.  ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו ע"פ החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.  ג. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והסוס בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.  ד. אנטנות טלוויזיה ולווין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזיים לקבוצת בתים.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח שטח</p> <p>כל עבודות פיתוח המגרש יהיו לפי היתר בניה לבית שיוצא ע"י הועדה המקומית. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של כל גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 2.1 מ' לצד השכן</p> <p>ו- 1.4 מ' בחזית המגרש, כולל קירות תמך.</p> <p>בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים שמעל 3.0 מ' לשתי מדרגות או יותר. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו ע"פ דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה וע"פ תכנית פיתוח מאושרת.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>מיקום החניה לפי המופיע בנספח הבינוי והיתר הבניה</p>



## 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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5 (5)	4	4 (4)	4	1	2	8.5	2	40	(3)		(2) 40	(1) 360	800	1	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) ל- 2 יח"ד.

(2) לכל יח"ד + 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד עפ"י הצ/4-130/1ג'.

(3) מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/4-100/1א'. תכסית קומת המרתף בקונטור קומת הקרקע.

(4) 2.1 מ' למבנה צפוני (פנימי).

(5) 1.9 מ' בקטע מובלט מסומן בקו בניין ירוק מקווקד.



תכנון זמין  
יהודפתס 18



תכנון זמין  
מונה הדפתס 18

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן חניה הרשום בנספח התנועה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

הגשת נספח סנטרי לאישור תאגיד מעיינות השרון

6.3

מרתפים

מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/4-100/א'.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

לייר

