

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1130145

פורת - זיגדון מיכאל, הגדלת שטחי הבניה ושינוי קווי הבניין

מרכז

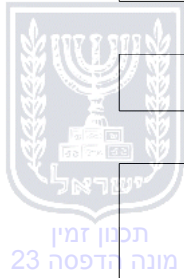
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005250570/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה השטח המותר לבניה במגרש ומקטינה את קוי הבניין מהשכנים , לדיירים במשפחה מרובת ילדים עם מגרש לא ריגולרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
פורת-זיגדון מיכאל, הגדלת שטחי הבניה ושינוי קווי הבניין		

מספר התכנית	412-1130145
-------------	-------------

שטח התכנית	0.435 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (17), א62 א (א) (4), א62 א (א) (9)

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

לב השרון

קואורדינאטה X

195215

קואורדינאטה Y

686975

מרכז המושב

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות : פורת

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פורת	אשר	5	1

שכונה

פורת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8561	מוסדר	חלק	139	

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
<u>צש/0/2/0</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 תחולנה על תכנית זו.	3769	2875		27/05/1990
<u>צש/במ/0/2/51</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/במ/0/2/51 ממשיכות לחול.	4277	1618		19/01/1995



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				חוסני קטאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חוסני קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	18/02/2024	חוסני קטאוי	15: 04 18/02/2024	נספח בינוי מחייב חלקית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/08/2023	חוסני קטאוי	17: 15 05/09/2023		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
	פרטי	מיכאל זגדון			פורת	אשר	5	09-8996328	09-8996328	kattaweh@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל זגדון			פורת	אשר	5	09-8996328	09-8996328	kattaweh@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	חוסני קטאוי	26246	ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	אבן יהודה	בני בנימין	3	09-8996328		kattaweh@gmail.com
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	טייבה	4	09-7990140	09-7996748	MHMED@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ושינוי קווי הבניין במגרש המיועד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי הבניין בהתאם לסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(4):

א. שינוי קו בנין צידי ימני מ- 3 מ' ל- 2 מ' לחלקות 140 ו-133.

ב. שינוי קו בנין צידי שמאלי מ- 3 מ' ל- 1 מ' לחלקה 138.

2. הגדלת השטח הכולל ב-7% המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף

62א(17).

3. שינוי תכנית בניה ל- 40% (174 מ"ר במקום 160 מ"ר), לפי סעיף 62א(9).

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	435	100
סה"כ	435	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	434.8	100
סה"כ	434.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימושים: באזור זה מותרת הקמת יח"ד אחת צמודת קרקע שתי קומות מעל מרתף + שטחי שרות וחניה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1- עד שתי קומות . גובה המבנה לפי טבלה 5. 2- מערכת סולרית -בגג ישולבו קולטים ודוד שמש מוסתר בתוך הגג . 3- תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש . 4- עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת היתר.
ב	בינוי
	תותר בניית קומת מרתף כאשר : 1- המרתף ישמש לצרכי הדיירים . 2- שטח המרתף לא יחרוג או יבלוט מקונטור קומת הקרקע. 3- הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד . 4- בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים . 5- הבינוי האדרכלי יעשה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות למתן היתר
ג	פיתוח ונוף
	גדרות המגרש ופילר האשפה ומקומות החניה לפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת מתן היתר



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים א'	100	435	270.45	40 (1)	0	60 (2)	40	1	9 (3)	2	1	2 (4)	1 (5)	(6)	5 (7)

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) כולל סככת חניה ובמרחק 3 מ' לפחות מהבית.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, קומה : קומה 1, הערה : מרתף מתחת ק.קרקע בשטח מקסמלי 60 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'..
- (3) משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש.
- (4) 2.0 מ' לחלקה 140 ולחלקה 133.
- (5) 1.0 מ' צידי לחלקה 138.
- (6) מגרש פינתי אין קו בנין אחורי.
- (7) 5 מ' קו בנין דרומי וקו בנין מערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

פיתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר לאדמה, 20% משטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר.

6.2**חניה**

חניה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו. ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפתוח. ג. כל עבודות פיתוח או שימוש בטווח של 4 מ' ופחות מעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו, עבודה בסמיכות לעצים לשימור יאושרו על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. ד. סעיף גמישות : כל שינוי יעשה בתיאום ובאישור פקיד היערות ובכל מקרה לא יהווה הרעה משמעותית.

6.4**תשתיות**

מערכת המים, הניקוז והביוב ותכנון תשתיות יתוכננו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תוך חמש שנים מאשור התכנית