

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1207232

קיבוץ יקום - שכונה כלנית

מרכז

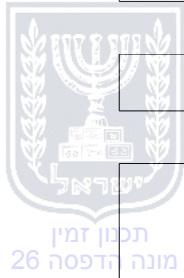
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005299808/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת 22 מגרשי בניה בתחום הקו הכחול - וזאת בהתייחס לתכנית חש/30/10/א/2 שבתוקף. כלומר סה"כ מוצעים 122 מגרשי בניה לעומת 100 מגרשים בתכנית שבתוקף. בתוספת 278 יח"ד הקיימות, הקיבוץ מגיע למלוא הקיבולת של לוח 2 - 400 יח"ד + 100 יח"ד קטנות. סה"כ זכויות הבניה לא משתנות - אלה מתחלקות על יותר מגרשים. כמו כן מערך הדרכים נותר כפי שהוא.



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



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ יקום - שכונה כלנית
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית 401-1207232

שטח התכנית	74,999.490 דונם
------------	-----------------

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) 62 (1), 62 א (א) 62 (15), 62 א (א) 62 (2), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (7), 62 א (א) 62 (8)

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

חוף השרון

קואורדינאטה X

185258

קואורדינאטה Y

684087

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ יקום יושב סמוך לכביש החוף מס' 2, מצפון לרשפון ומדרום למושב אודים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : יקום

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערב לקיבוץ יקום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8951	מוסדר	חלק		10, 30
8952	מוסדר	חלק		8, 30

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
חש/10/30/א/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/30/א/2 ממשיכות לחול.	7291	8112		26/06/2016



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				גדי פוליטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גדי פוליטי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	11/10/2023	רן גולן	22: 30 20/08/2024	חתכים לאורך 1	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	11/10/2023	רן גולן	22: 07 15/11/2023	חתכים לאורך 2	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	20/08/2024	דוד אלחנתי	22: 32 20/08/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	11/10/2023	רן גולן	22: 29 20/08/2024	נספח תנועה וחניה - גיליון מס' 1	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	11/10/2023	רן גולן	22: 29 20/08/2024	נספח תנועה וחניה - גיליון מס' 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/04/2023	גדי פוליטי	18: 39 17/04/2023	תשריט מצב מאושר	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
מרכז משק	רשות מקומית	רשות מקומית, רותם רון (1)		קיבוץ יקום	יקום			09-9524219	09-9604703	ronr@yakum.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ יקום מיקוד 6097200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רותם רון		קיבוץ יקום	יקום	(1)		09-9524219	09-9604703	ronr@yakum.org.il

(1) כתובת: קיבוץ יקום מיקוד 6097200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדי פוליטי		גדי פוליטי	חיפה	כל ישראל חברים		0773351898		gadi.politi@gmail.com
אדריכל נוף	מתכנן	דוד אלחנתי	81003		רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@ha.nof.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רן גולן	51425259	רן גולן הנדסה	יבנה	הדוגית	31			ran@golan-eng.com

(1) כתובת: רמות מנשה.

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

עיקרי התכנית:

- הוספת סה"כ יח"ד

- הגדלת מספר כמות מגרשי המגורים תוך שמירה על סה"כ שטח המגורים במצב הנכנס.

- מחלקת את זכויות הבניה במצב המאושר לכל מגרשי המגורים במצב המוצע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א(א) (1) לחוק התכנון והבניה.

שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.

שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש לפי סעיף 62א(א) (7) לחוק התכנון והבניה.

הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים לפי סעיף 62א(א) (8) לחוק התכנון והבניה.

הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62א(א) (2) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10, 109 - 110, 11, 119 - 120, 12, 122 - 13, 19 - 20, 2, 29 - 30, 3, 39 - 40, 4 - 49, 50 - 59, 60 - 69, 70 - 79, 80 - 89, 90 - 99
שטח פרטי פתוח	600 - 617
דרך מאושרת	200, 201, 202 - 208, 210 - 213, 290
דרך מוצעת	801 - 804

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	801
הנחיות מיוחדות ג	שטח פרטי פתוח	607, 614 - 617

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,664.94	31.55
מגורים א'	35,351.8	47.14
שטח פרטי פתוח	15,982.75	21.31
סה"כ	74,999.49	100

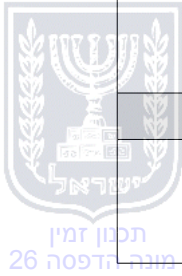
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,664.94	31.55
דרך מוצעת	565.52	0.75
מגורים א'	35,351.8	47.14
שטח פרטי פתוח	15,417.23	20.56
סה"כ	74,999.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בנייה למגורים + מרתף
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר הצמדת ממ"ד ו/או מחסן לקיר בנין קיים. ב. הקמת מחסן עד 6 מ"ר, תותר בקו בניין צידי ו/או אחורי 0 בהסכמת שכן, בכל מקרה של הקמת חניה מקורה או מחסן בקו בניין 0, יהיה ניקוז המים מהגג לכיוון תא השטח. ג. תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. ד. מתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב. ה. תותר הקמת גדרות בנויות שגובהן עד 80 ס"מ כולל בניה קלה אחרת, למעט מקרים בהם נדרש קיר תומך מעל גובה זה.
ב	חניה 2.3 מקומות חניה ליח"ד, תיקבע חניה אחת בתוך גבולות המגרש וחניה נוספת וחניית אורחים מחוץ לגבולות המגרש.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון ונטיעות ושבילים.
	במגרשים 603, 610 ו- 611 ניתן יהיה להקים מתקני משחקים.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות שפ"פ תא שטח מספר 614 משמש כדרך גישה מוטורי ורגלי למגרשים בתאי שטח מספר 65 - 68. שפ"פ תא שטח מספר 615 משמש כדרך גישה מוטורי ורגלי למגרשים בתאי שטח מספר 21 - 24. שפ"פ תא שטח מספר 616 משמש כדרך גישה מוטורי ורגלי למגרשים בתאי שטח מספר 31 + 42. שפ"פ תא שטח מספר 617 משמש כדרך גישה מוטורי ורגלי למגרשים בתאי שטח מספר 25 - 30.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ואופניים, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, פיתוח גנני ונטיעות, סככות המתנה לתחבורה ציבורית, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב הדרך וקווי הבניין בהתאם למצויין בתשריט.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים

4.4	דרך מוצעת
	ישמש לדרכים , מדרכות, שבילים להולכי רגל ואופניים, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כגון : מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, פיתוח גנני ונטיעות, סככות המתנה לתחבורה ציבורית, מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור. בתא שטח מספר 800 לא תותר כניסת רכב מנועי אלא הולכי רגל/אופניים בלבד.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב הדרך וקווי הבניין בהתאם למצויין בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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'	11, 8 - 133, 24 - 23 - 37, 34 - 40	330	131	41	(1)	(2)	40	1	8.5 (3)	2	1	3	3	3	3 (4)
מגורים א'	מגורים א'	12, 10 - 9 - 25, 22 - 35, 32 - 41, 36 122	280	131	41	(1)	(2)	40	1	8.5 (3)	2	1	3	3	3	3 (4)

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) ניתן לנייד אחוזי בניה אשר נקבעו מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, וזאת בגבולות קונטור קומת הקרקע.
- (2) מותר לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע ובלבד שירוכזו בו כל שטחי השרות. ניתן לנייד אחוזי בניה אשר נקבעו מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, וזאת בגבולות קונטור קומת הקרקע.
- (3) 8.5 לשיא גג רעפים. לגג שטוח 7.4 + מעקה.
- (4) במגרשים אשר קו בניין קדמי גובל ישירות עם הדרך (ללא חיץ ירוק) - קו הבניין יהיה 4 מטר.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תנאי למתן היתר עבור מגרש למגורים הינו אישור תכנית בינוי לכל השכונה הכוללת בין היתר:

- מפלסי ה- 0.00 של המגרשים אשר יותאמו למפלסי תכניות הביצוע של הדרכים.
- התייחסות לפינוי אשפה, שבילים, הנחיות לעיצוב, הבתים והגדרות כמו: גגות, גווני טיח וחומרי גמר, פתרונות ניקוז ונגר עילי, הצבת המבנים וכו'.
- נספחי תנועה, מים, ביוב וניקוז.

6.2**עיצוב אדריכלי**

באזורי מגורים יחולו ההוראות שלהלן:

- א. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
- ב. גגות רעפים משופעים ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.
- ג. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.
- ד. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- ה. קולטי שמש, דודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזית המבנים והנוף. מערכת קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.

6.3**תשתיות**

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,
2. בתחומי כל האזורים תהיה כל התשתיות תת-קרקעיות.
3. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.
4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוגו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

1. עודפי מי נגר משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יופנו בהתאם למפורט בנספח הניקוז, על מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים.
2. הניקוז במתחם יוסדר במובל פתוח, (או תת קרקעי - לפי המתאים), יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.
3. מערכת הניקוז תושתת ככל הניתן על עיקרון צמצום נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע, לפי עקרונות בנייה משמרת מים.
4. לכל הפחות 20% משטח כל מגרש ישאר בתכסית פנויה לאפשר חלחול מי נגר.
5. מי הנגר העילי יטופל, ככל הניתן, בתחומי מגרשים ומתחמים, באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
6. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהום קרקע ומים.

תנאים בהליך הרישוי**6.5**

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים המפורטים להלן:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.

היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהועכה.

ב. התייחסות לפינוי אשפה, שבילים, הנחיות לעיצוב הבתים והגדרות כמו: גגות, גווני טיח וחומרי גמר, פתרונות ניקוז ונגר עילי, הצבת המבנים וכו'.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

ד. אישור תצ"ר.

ה. היתר בניה להקמת מתקני תשתיות/הנדסה מקומיים ינתן בכפוף למגבלות בטיחות קרינה.

ו. אישור הקיבוץ שיועבר לוועדה המקומית, למתן היתר בניה.

ז. תנאי למתן היתר בניה תחילת ביצוע תשתיות המאפשרות איכלוס.

ח. תנאי למתן אישור איכלוס השלמת ביצוע תשתיות המאפשרות איכלוס בטוח של המבנים, לשיקול דעתו הבלעדי של מהנדס הועדה.

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

בתהליך מתמשך - עד - 20 שנה מיום אישור התכנית.