

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-1107986

לחמן זהר ונוי-סמטת ההדר 19 - קדימה גוש 8036 חלקה 283

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005236588/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף יחידת דיור נוספת בחלקה 283 שהיא בשטח 925 מ"ר בחלק המערב צפוני לשוב קדימה, תוספת בריכת שחיה פרטית עם הקלות בקווי בניה לבריכה, והקלה למרחק בין שני מבנים בחלקה. הגדלת השטח הכולל לבניה ב-50%, שינוי בקווי בנין, שינוי בהראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

לחמן זהר ונוי-סמטת ההדר 19 -קדימה גוש 8036 חלקה
283

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
457-1107986

1.2 שטח התכנית
0.925 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
א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62
(א) (8), א62 (א) (9), א62.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 192045

קואורדינאטה Y 688020

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים צמוד לשטח חקלאי

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
1	19א	ההדר	צורך קדימה

שכונה קדימה ברחוב סמטת ההדר 19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	חלק	283	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/מק/1/4/151	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/4/1 ממשיכות לחול.	4646			20/05/1998
הצ/130	החלפה	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו. וכל יתר הוראות תכנית הצ/130 תחולנה על תכנית זו.	2092			20/02/1975
הצ/4/1/0/א	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/0/א. הוראות תכנית הצ/4/1/0/א תחולנה על תכנית זו.	3569	2735		03/07/1988
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/4/1/130/ג	החלפה	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/4/1/15	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/4/1/15 ממשיכות לחול.	3960	1357		02/01/1992
הצ/4/1/200	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/200 והוראות תכנית הצ/4/1/200 תחולנה על תכנית זו	3643	2490		30/03/1989
הצ/מק/4/1/130ז	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/4/1/130ז. הוראות תכנית הצ/4/1/130ז תחולנה על תכנית זו	5406	3073		19/06/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני קטאוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין גובה 0.0 ומיקום ותימרון חניות .	15: 46 21/01/2024	חוסני ענבوسی	21/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		18: 49 31/12/2023	חוסני קטאוי	25/12/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	נוי לחמן (1)			צורן קדימה	ההדר	19 א	09-8996328	09-8910661	zohar@lach mangroup.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סמטת ההדרי 19 -קדימה צורן.

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
	עורך ראשי	חוסני קטאוי	26246	ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	אבן יהודה	בני בנימין	3	09-8996328		kattaweh@g mail.com
	אדריכל	חוסני ענבוסי	89298		באקה אל גרבייה	(1)	5 א	050-6426194		arcnabusi@ gmail.com
	מודד	מדחת תלאוי	967	ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	טייבה	טייבה		09-7994913		967srv@gmai l.com

(1) כתובת: באקה אלגרבייה.

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.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	שטח המיועד לבניית בתי מגורים

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 יח"ד נוספת בחלק החלקה האחורי לשימוש הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת מס' יח"ד במגרש

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(8)

2- שינוי בגודל המגרש מזערי לשתי יחידות .

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(7).

3- קביעת הוראות לזיקת הנאה

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(19).

4א- שינוי קו בנין צדי שמאלי מ- 4.0 מ' ל- 3.5 מ'

ב- שינוי קו בנין אחורי מ- 6 מ' ל- 5 מ' .

ג- הקלה למרחק בין שני מבנים בחלקה ל- 2.5 מ' .

ד- שינוי בקו בנין מערבי אחורי לבריכת שחיה וחדר משאבות מ- 6.0 מ' ל- 1.90 מ'

ה- שינוי בקו בנין צדי דרומי לחדר מכונות לבריכה מ- 4.0 מ' ל- 2.40 מ'

ו- שינוי בקו בנין לבריכה מבית המגורים מ- 4.0 מ' ל- 2.9 מ'

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4.

5) הגדלת השטח הכולל המותר למגורים בתחום רשות עירונית במגרש בו מצוי מבנה שאינו מבנה הטעון חיזוק

ב- 50% מעל הקרקע .

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (13ב) לחוק.

6) שינוי הוראות בבינוי -תוספת יח"ד שניה בחלקה

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק.

7) אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה, גודל מגרש מינימלי לבריכת שחיה וקוי בניה לבריכה

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(9).



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

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

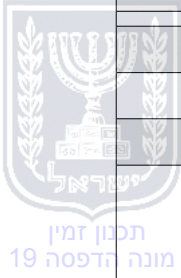
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	926	100
סה"כ	926	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	926.33	100
סה"כ	926.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי גודל המבנה, גובהו ומרווחים בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה בתכנית זו
ב	מרתפים המרתף יבנה בהתאם להוראות תכנית הצ/4-100/א' ולא יותר מ-288 מ"ר תכסית.
ג	חניה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף ביום מתן היתר הבניה, שני מקומות חניה לפחות לדירה
ד	תשתיות פילר חשמל וטלפונים, מכלי גז ודלק, מוני מים ופחי אשפה ישולבו בעיצוב הבית ע"פ תכנית פיתוח אשר תוגש כחלק מהיתר הבניה.
ה	הנחיות מיוחדות בריכות שחיה : א. יש לשמור מרחק של לפחות 1 מטר נטו מהבריכה עד גבול המגרש, הגדרות והמבנים. ב. מסביב לבריכה תותקן גדר היקפית בטיחותית עם שער קפיץ חוזר לבטיחות. ג. איסור על התקנת מקפצה בבריכת השחייה . ד. עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'. ה. הקמת בריכות שחיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות עפ"י סעיף (3)(א'-ח') בתב"ע לבריכות שחיה . ו. לבריכה יבנה חדר מכונות תת קרקעי במרחק 1.90 מ' מהגבול המערבי לחלקה ו- 2.40 מ' מגבול החלקה הדרומי ז. חדר המכונות יכלול כל המתקנים הדרושים להפעלת הבריכה . ח. הגשת דו"ח בסוס קרקע, הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים וחתימת קונסטרוקטור לבריכת שחיה.
ו	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה גובה הבניין- הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית



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						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מגרת	עיקרי	מגרת	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
5	5	3.5	4	2	(5)	(4)		(3) 96	(2) 432	(1) 925	100	מגורים א'	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) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (2) סך הכל שטח מוצע כולל 50% תוספת מבוקשת ל-2 יח"ד..
- (3) 48 מ"ר לכל יח"ד ..
- (4) מרתף לפי תכנית הצ/1-1/100 ולא יותר מ 288 מ"ר תכסית.
- (5) תכסית 288 מ"ר לפי הצ/4-1/15.
- (6) שתי קומות מעל הכניסה הקובעת+עליית גג 30 מ"ר במסגרת סה"כ השטחים המותרים בהתאם לתכנית הצ/4-1/151.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה .</p> <p>ב. משטחי החניה יהיו מסוג המאפשר החדרת מי גשם לקרקע.</p> <p>ג. החניה תוסדר בתחום המגרש.</p>
6.2	ניהול מי נגר	<p>פתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר עילי לאדמה, 20% משטח הקרקע לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי הנגר, 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.</p> <p>מרב הנגר העילי ישאר בתוך האזור להגברת חלחול למי תהום .</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>א. בעת הגשת היתר בנייה, יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או קוי ניקוז, ו/או תאי ביוב .</p> <p>ב. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית חשמל, תקשורת(למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה בתת הקרקע .</p>
6.4	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת הבנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ועל חשבון היזם</p>
6.5	תנאים בהליך הרישוי	<p>א. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מעיינות השרון .</p>
6.6	הוצאות הכנת תוכנית	<p>כל הוצאות הכנת התכנית על מסמכיה כולל מדידות, תכנון תשתיות וכד' יחולו על יזם התכנית עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה</p>
6.7	מרתפים	<p>שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל בגובה 2.4 מטר . המרתף ייבנה בהתאם להוראות תכנית הצ/4-100/א'. ולא יותר מ-288 מ"ר תכסית</p>
6.8	הריסות ופינויים	<p>הריסות מבנים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ככל שקיים אסבסט בשטח, הנ"ל יטופל ע"י בעלי מקצוע מורשים לכך . כל ההריסות תעשנה ע"י הבעלים ועל חשבונם.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאשור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19