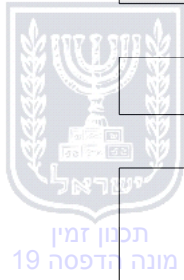


הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0467019

שדי חמד - פרצול מגרשי מגורים מחלקות המגורים בשתי נחלות - שד/130/32



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת כפילוט לצורך פרצול מגרשי מגורים מתוך הנחלות ורישום בנפרד מהנחלות, בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל. במסגרת התכנית מוצע לפרצל מגרשי מגורים מתוך חלקת המגורים בשתי נחלות במושב שדי חמד (מגרשים 13/13א ומגרש 7 לפי משמ/105/שד).

המגרשים המיועדים לפרצול במסגרת התכנית נקבעו בייעוד מגורים א' וכוללים יחידת דיור אחת בכל מגרש, ואילו יתרת אזור המגורים בנחלה נקבעה כ"מגורים בישוב כפרי", תוך שמירה על יתרת הזכויות לפי התכניות המאושרות החלות עליה. יצוין כי אחת הנחלות מפוצלת פיזית במקור עפ"י תכנית משמ/150/שד (מגרשים 13 ו-13א). בנחלה השניה (מגרש 7) הוגדל שטח המגורים הכולל עד לכ-2.25 דונם, בהיותה יחידת קרקע רציפה, בהתאם להחלטה 1355 של מועצת מקרקעי ישראל.

בשני המגרשים בייעוד מגורים א' המוצעים במסגרת התכנית קיימים מבני מגורים בהיתר (יחידת דיור אחת בכל מגרש). המגרשים הינם בגודל חצי דונם. אין שינוי בהיקף הכולל של זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור ביחס לתכניות המאושרות החלות על המקרקעין, למעט תוספת שטחי שירות.



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

שדי חמד - פרצול מגרשי מגורים מחלקות המגורים בשתי נחלות - שד/130/32

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 417-0467019

שטח התכנית 6.752 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	דרום השרון
קואורדינאטה X	194730
קואורדינאטה Y	674320

1.5.2 תיאור מקום 2 נחלות במושב שדי חמד - מגרשים 7, 13 ו-13א לפי משמ/105(שד).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: שדי חמד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדי חמד	אורן	13	
שדי חמד	אורן	7	
שדי חמד	הדס	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8550	מוסדר	חלק	9, 15, 125	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון 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	תאריך
משמ/ 105	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 105 ממשיכות לחול.	3582		11/09/1988
משמ/ 105 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 105 / 1 ממשיכות לחול.	4985	2664	09/05/2001
שד/ 130 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 130 / 6 ממשיכות לחול.	4884	3602	25/05/2000
שד/ 130 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 130 / 8 ממשיכות לחול.	3949	995	28/11/1991
שד/ 130 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 130 / 11 ממשיכות לחול.	4745	2958	28/04/1999
שד/ 1000 / א / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1000 / א / 1 ממשיכות לחול.	5090	3210	27/06/2002
שד/ 1000 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000 / ב. הוראות תכנית שד/ 1000 / ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732	15/07/1999



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				אורי הראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי הראל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	18/05/2017	אורי הראל	18/05/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/12/2017	אורי הראל	28/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1		גטניו ברנרד	05/07/2017		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



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	אברהם יחזקאל			שדי חמד	אורן	7	09-7655711	073-7435820	aviy46@gmail.com
	פרטי	אסתר יחזקאל			שדי חמד	אורן	7	09-7655711	073-7435820	aviy46@gmail.com
	פרטי	אהרון בן עמי			שדי חמד	אורן	13			oriy_ben@yahoo.com
	פרטי	אורית בן עמי			שדי חמד	אורן	13			oriy_ben@yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוית דינמוז-יחזקאל			שדי חמד	אורן	7			r_dinmez@apm-law.com
פרטי	ליאור דינמוז			שדי חמד	אורן	7			liord@arad.co.il
פרטי	מרב דוד			שדי חמד	הדס	6	09-8657549		meravdavid@gmail.com
פרטי	משה פרץ			שדי חמד	הדס	6	09-8657549		momoper@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל - מרכז	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632132		

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	אורי הראל	104758	א.ב מתכננים	תל אביב-יפו	(1)		03-6233754	03-6233700	uri_h@abt.co.il
מודד מוסמך	מודד	גטניו ברנרד	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

(1) כתובת: ת.ד. 25256.



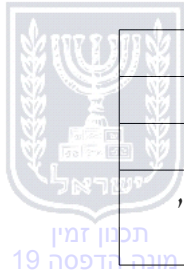
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון
נחלה	יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעיבוד חקלאי, למבני משק חקלאי ולמגורי בעליה.

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

פיצול מגרשי מגורים מתוך חלקת המגורים בשתי נחלות מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- פיצול מגרשי מגורים מתוך חלקת המגורים בנחלות.
- שינוי ייעוד מ: "מגורים בנחלה חקלאית" ומ"קרקע חקלאית" ל: "מגורים א"י" ו"מגורים בישוב כפרי".
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	7B, 13B
מגורים בישוב כפרי	7A, 13A
קרקע חקלאית	13C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	7A
להריסה	מגורים בישוב כפרי	7A, 13A
להריסה	קרקע חקלאית	13C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
72.24	4,877.88	מגורים בנחלה חקלאית
27.76	1,874.8	קרקע חקלאית
100	6,752.68	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.81	999.9	מגורים א'
68.20	4,605	מגורים בישוב כפרי
17	1,147.79	קרקע חקלאית
100	6,752.68	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. תותר יחיד אחת בכל תא שטח. כחלק משטחי הבניה יותרו הקמת מחסן, ממ"ד, חניה מקורה ומרתף.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות לרבות קווי מים, ביוב, ניקוז, תאורה, תקשורת וכד'.</p> <p>ג. סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח.</p>
4.1.2	הוראות
א	חלוקה ו/או רישום
	יותר רישום של תאי שטח למגורים א' כיחידת רישום עצמאית ונפרדת מהנחלה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. יותרו מבנים לשימוש המשק המשפחתי כדלקמן: מבני מגורים, מבני משק חקלאיים ומבני עזר.</p> <p>ב. יותרו מתקנים הנדסיים, מקלטים ומרחבים מוגנים, דרכים ודרכי שירות, עיבוד חקלאי וכל שימוש אחר הדרוש במישרין לפעילות חקלאית.</p> <p>ג. בנוסף יותרו שימושי פלי"ח עפ"י תכנית שד/1000/א.1.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מגורים</p> <p>א. מבני המגורים יכללו יחידת דיור אחת עבור בעל המשק ויחידת דיור נוספת עבור הורים.</p> <p>ב. יש להקים את יחידת ההורים באותו מבנה עם יחידת הדיור הראשית.</p> <p>ג. המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-15 מ', פרט לאווזיות, דירי צאן וכלביות, לגביהם תידרש חוות דעת היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>ה. המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר שאינם צמודים למבני המגורים, לא יפחת מ-3 מטר.</p> <p>2. מבני משק חקלאיים</p> <p>א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 7.0 מ' הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים בכל מקרה בו עפ"י חוות דעת היחידה הסביבתית קיים קשש למטרד סביבתי או מפגע כלפי המגרש השכן.</p> <p>3. שימושי פלי"ח</p> <p>באשר לשימושי פלי"ח יחולו הוראות עפ"י תכנית שד/1000/א.1.</p>
ב	איכות הסביבה

מגורים בישוב כפרי	4.2
ייאסרו שימושים העלולים להוות מטרד או מפגע סביבתי עפ"י חו"ד הוועדה המקומית	
זיקת הנאה תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל מתא שטח 7A לתא שטח 7B כמסומן בתשריט.	ג
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
שטח זה מיועד לפעילות חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.	
הוראות	4.3.2



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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	212	(1) 58	200	(1) 58	200	500	מגורים א'	מגורים א'
(8)	(4)	(7)	(7)	2	274	(5) 24	250	(5) 24	250	1746	מגורים ב	מגורים ב
(9)	(4)	(7)	(7)	2	274	(5) 24	250	(5) 24	250	2858	מגורים ב	מגורים ב
(4)	(4)	(4)	(4)	1						1148	מגורים ב	מגורים ב

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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.
- כל הזכויות בקרקע חקלאית עפ"י תכניות תקפות.
- בנוסף למצוין בטבלה, יחולו זכויות לפי תכנית מס' שד/1000/א.1.
- בנייה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י תב"ע בתוקף קודמת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שטחי שירות כדלקמן: 12 מ"ר לממ"ד, 10 מ"ר למחסן, 36 מ"ר לחניה מקורה - לכל יח"ד.
- (2) התכסית המופיעה בטבלה הינה במ"ר ולא ב-%.
- (3) הגובה המופיע מתייחס לגג משופע. בגג שטוח יותר גובה 7.5 מ', או 8.5 מ' עם חדר יציאה לגג.
- (4) לפי המסומן בתשריט.
- (5) לפי 12 מ"ר לממ"ד לכל יחידת דיור.
- (6) אחת מיחידות הדיור הינה יח"ד קטנה, בגודל מכסימלי של 55 מ"ר (כולל שטחי שירות) באותו מבנה של יחידת הדיור הראשית.
- (7) לפי המסומן בתשריט. קו בנין צדדי למבנה עזר בלבד יהיה 0 מ', בכפוף להסכמת השכן.
- (8) יותר קו בנין 0 קידמי לחניה ברוחב 3 מ' לפינת המגרש בלבד..

(9) לפי המסומן בתשריט. קו בנין קדמי למוסך בלבד - 1.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

בתאי שטח 7A ו-7B מוצעת חלוקה מתוך הנחלה המאושרת. בהתאם יחולו בשטח זה ההוראות שלהלן:

א. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.

ב. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.

ג. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.

6.2**ניהול מי נגר**

בניה משמרת מים - השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:

א. בתאי שטח: 7A, 7B, 13A, 13B, 13C - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימוש וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרת לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3**חניה**

מספר מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, אך לא פחות מ- 2 חניות לכל יחיד בתוך גבולות המגרש.

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

מועד משוער למימוש התכנית - שנה מיום אישורה.

נספח א'

זכויות בניה מאושרות לפי תכנית שד/11/130

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט
איזור	שטח מינמלי של מגרש	מס' מקסימלי של יחידות דיור במגרש (2)	שטח בניה מקסימלי למגורים (1 מ"ר)	גובה מקסימלי של בנין	מירווחים מינימליים (למ"ר)	קווי בנין מינמליים		
						חזית	צדדי	אחור
משק חקלאי חלקות א' של נחלה. אזור מגורים עם משק עזר. נחלות מפוצלות	לפי תשריט	3 1 לבעל המשק 1 בן משיך 1 הורים	בדירה 250 מ"ר סה"כ 450 מ"ר ל 3 יח" הדיור	2 קומות בבנין מגוריה 7 מטר במבנה משק	5 בניני מגורים 3 או 0 בין מגורים לבין מבנה עזר 15 בין בנין מגורים לבין מבנה משק חי (3)	5 או יותר לפי תשריט 1.5 למוסך	3	8
מגורים לבעלי מקצוע	500	1	200	2 קומות	--	5 או יותר לפי תשריט	3 (4)	5
צבורי בניני ציבור (5)	500	1	25% משטח המגרש	2 קומות ולא יותר מ-8'	5 או לפי תכנית בנוי	5 או יותר לפי תשריט	4	5
						או לפי תכנית בנוי.		