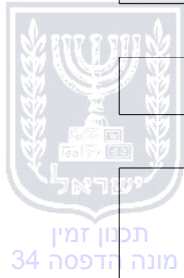


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0378166

שינוי יעוד למשק עזר ומגורים חל' 62, חננאל-גת רימון שד/17/1340



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית התאמת מצב תכנוני למצב חוזי מול רמ"י :  
חלקה 62 הינה נחלה שפורקה בשנות ה-80 לשלושה אחים ונחתמו 3 חוזים :  
- חוזה למשק עזר בשטח 2.107 דונם.  
- חוזה למגורים בשטח של 1.893 דונם.  
- חוזה למשק עזר בשטח של 11.267 דונם- נושא תכנית זו.

בתכנית שד/1340 לא בא לידי ביטוי המצב החוזי ומשק העזר סומן כנחלה.  
בתכנית זו אנו מציעים לשנות את הייעוד של הנחלה למשק עזר ולפצל ממנו 2 מגרשי מגורים ולקבוע הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למשק עזר ומגורים חל' 62, חננאל-גת רימון

שם התכנית

שם התכנית

1.1

שד/17/1340

ומספר התכנית

417-0378166

מספר התכנית

11.191 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
	קואורדינאטה X	188575
	קואורדינאטה Y	664050

### 1.5.2 תיאור מקום

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: גת רמון

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גת רמון	אילנות	68	

שכונה גת רימון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6718	מוסדר	חלק		62

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/ 1340	62

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/ 1340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1340 ממשיכות לחול.	3775	3132	24/06/1990
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				אילן פרץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	28/02/1990	אילן פרץ	05/03/2017	נספח זכויות מאושרות מתוך שד/1340	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/11/2016	אילן פרץ	15/02/2017		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



**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	אפרים חננאל			גת רמון	אילנות	68	03-5349476	03-5349476	tsipy54@01 2.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים חננאל			גת רמון	אילנות	68	03-5349476	03-5349476	

**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 מרחב עסקי מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632277		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co. il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		lmoded@za hav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

שינוי יעוד "משק חקלאי חלקות א" למשק עזר ולמגורים והתאמה למצב חוזי ברשות מקרקעי ישראל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. 1. שינוי יעוד מחקלאי למגורים.
2. שינוי יעוד ממשק חקלאי חלקות א למשק עזר.
3. שינוי יעוד ממשק חקלאי חלקות א' למגורים.
- ב. קביעת קווי בנין.
- ג. תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	3, 1
משק עזר	2A
קרקע חקלאית	2B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	3
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	2A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	3, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	משק עזר	2A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2B
להריסה	מגורים	1
להריסה	קרקע חקלאית	2B
מבנה להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה	משק עזר	2A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	2B



### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק חקלאי חלקה א'	3,440	30.74
קרקע חקלאית	7,751	69.26
<b>סה"כ</b>	<b>11,191</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,117.04	9.98
משק עזר	1,882.82	16.83
קרקע חקלאית	8,190.62	73.19
<b>סה"כ</b>	<b>11,190.48</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית שד/1340, באיזור זה יותר משקי עזר והקמת בנייני מגורים ומבני עזר לבעלי מקצוע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	ע"פ תכנית המאושרת שד/1340 : מותר לבנות בניין אחד בקומה אחת או בשתי קומות.
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
	מותר לבנות מבני עזר בצמידות לבנין המגורים, תוך שמירת קווי בנין המפורטים.
<b>4.2</b>	<b>משק עזר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית שד/1340, באיזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים לשרת את המשק המשפחתי בלבד : (א) בנייני מגורים (ב) מבני משק חקלאיים, מבני עזר, מקלטים (ג) מתקנים הנדסיים (ד) דרכים ודרכי שירות (ה) כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית, למעט מלאכה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	ע"פ תכנית המאושרת שד/1340 : 1. שטח מבני עזר במגרש כלול בשטח הבנייה. 2. במגרש פינתי או במקרים בלתי רגילים, רשאית הועדה המקומית להתיר בנין מגורים על פי שיקולים שיקחו בחשבון את מיקום בנייני המגורים ומבני משק קיימים ואפשריים במגרשים סמוכים ובמגרשים אחרים המופרדים מהמגרש על ידי דרך מקומית.
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
	עפ"י תכנית מאושרת שד/1340, 1. המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק לא יפחת מ-10 מ', פרט למבנים לבעלי חיים, לגביהם חלים המרווחים המאושרים ע"י משרד החקלאות.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית שד/1340, באיזור זה יותרו הפעילויות הבאות : (א) כל פעילות חקלאית (ב) הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית באישור משרד

<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.3</b>
<p>החקלאות.                  (ג) הקמת מקלטים ציבוריים                  (ד) מתקנים הנדסיים                  (ה) דרכים ודרכי שירות</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>אדריכלות</b>                  ע"פ תכנית מאושרת ד/1340, הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילות וכן קוי הבניין, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור. תצמו ולגבי אזורי שימושי קרקע סמוכים.</p>	א



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל 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								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	1	50	50	(1) 62.5	200	618	1	מגורים	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	1	45	50	(1) 62.5	200	496	3	מגורים	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	1	50	50	(1) 62.5	300	1886	2A	מגורים	משק עזר	
4	4	4	4		5					20	100	8191	2B	מבני משק	קרקע חקלאית

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. בשטח שירות יותר: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממי"ד או מקלט בהתאם להנחיות הג"א, 5 מ"ר למערכות טכניות.  
 ב. ניתן יהיה למקם את שטחי השרות מעל או מתחת לכניסה הקובעת במסגרת היתר הבניה עפ"י הזכויות הרשומות..
- (2) קווי בניין כמסומן בתשריט..

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יחיד.
6.2	חלוקה לתאי שטח	עם מתן תוקף לתכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
6.3	ניהול מי נגר	<p>בניה משמרת מים - השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא שטח X לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור או לעקירה יחולו הוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
6.6	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.7	הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה	מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

פקדון 'ו' - לוח המגבלות הבנייה לאזוריים (השימושים המותרים - ראה פקדון ג' - אזורי התכנית)

	ז	ח	ה	ד	ג	ב	א
האיזור	מיועדי	מיועדי	מיועדי	מיועדי	מיועדי	מיועדי	מיועדי
	מיועדי	מיועדי	מיועדי	מיועדי	מיועדי	מיועדי	מיועדי
1. חקלאי	-	-	-	-	-	10.0 או קיים	
2. משק חקלאי חלקות א'	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	5.0 או קיים	
3. מגורים - בעלי מקצוע תושבים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	0.9 או קיים	
4. איזור מניין ציבור	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	1.0 או קיים	
5. שטח ציבורי פתוח וסקולרי	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	-	
6. דרכים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	ראה פקדון ג', סעיף 6	
7. מיתקנים הנדסיים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	-	

(\*) על ידי תכנית מפורטת  
 (\*\*) היחיד בנייה לפי תכנית בנייה  
 (\*\*\*) במדעים שדומים עמות מ-2017 שותף לאחד צ"ס.  
 (\*\*\*\*) למסלול 1507