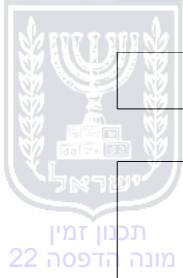


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-1098318

תוספת זכויות ושינוי קו בניין, חלקה 26, זיו, שדה ורבורג שד/מק/71/119



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

עפ"י תכנית שד/24/119 זכויות הבניה החלות הינן 350 מ"ר עיקרי, 60 מ"ר שרות ומרתף בקונטור המבנה שיכלל בזכויות הבניה.  
התכנית אף קובעת קווי בניין עפ"י המבנה הקיים. עפ"י שד/מק/31/119 קווי הבניין לבריכת שחיה הינם: קו בניין אחורי 1 מ', קו בניין צידי 3 מ'.  
קיים בהיתר: שטח עיקרי מעל הקרקע - 346.50 מ"ר ושטח שרות בתת הקרקע 55 מ"ר כולל ממ"ד 7.5 מ"ר. מבוקש בתכנית: בתת הקרקע תוספת של 50 מ"ר עיקרי ותוספת של 55 מ"ר שטח שרות וניוד 60 מ"ר שטח שרות מעל הקרקע לתת הקרקע.  
וכן מבקשת קווי בניין צפוני, דרומי ומערבי 5 מ' ומזרחי 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת זכויות ושינוי קו בניין, חלקה 26, זיו, שדה ורבורג  
שד/מק/71/119

מספר התכנית 417-1098318

1.2 שטח התכנית 2.012 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 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	דרום השרון
קואורדינאטה X	192167
קואורדינאטה Y	679029

### 1.5.2 תיאור מקום

החלקה ממוקמת בקצה הצפון מזרחי של שדה ורבורג.

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: שדה ורבורג

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה ורבורג			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7676	מוסדר	חלק	26	

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

דרום השרון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
שד/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1000 ממשיכות לחול.	2725	2149		05/07/1981
שד/ 119 / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 119 / 24 ממשיכות לחול.	4942	842		10/12/2000
שד/ מק/ 119 / 31	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ מק/ 119 / 31 ממשיכות לחול.	5056	1550		24/02/2002



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל שניידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל שניידר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 18 16/05/2023	מיכאל שניידר	16/05/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		22: 29 16/05/2023	מיכאל שניידר	16/05/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי

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	ישראל ברוך זיו			תל אביב- יפו	יוניצ'מן	6	054-2233251		mgisraelziv@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל ברוך זיו			תל אביב- יפו	יוניצ'מן	6	054-2233251		mgisraelziv@gmail.com

**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	מיכאל שניידר	54436		צורן קדימה	האילנות צורן	94	052-3988169		michael62@013.net
מודד מוסמח	מודד	מנסור סאלח	672		טירה	טארק עבד אל-חי	39	052-8755632	09-7930616	salihmansour@yahoo.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 זכויות בניה עיקרי ושרות בתת-קרקע.  
שינוי קווי בניין בחלקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום מועצה אזורית במגרש המיועד למגורים בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הקטן, עפ"י סעיף 62 א (א) (17) ב.
- הוספת שטחי שרות לשטחים למטרות עיקריות ובלבד ששטחי השרות נועדו לשרת את השטחים העיקריים ויהיו בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62 א (א) (15).
- כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 - ניווד שטחי שרות מעל הקרקע לתת הקרקע עפ"י סעיף 62 א (א) (9).
- שינוי קו בניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
מבנה מוצע	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי מיוחד לגינת מגורים	1,512	75.15
שטח חקלאי מיוחד למגורים	500	24.85
סה"כ	2,012	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,000.43	100
סה"כ	2,000.43	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים ביעד זה הינם: א. מגורים צמודי קרקע. תותר הקמת יחידת דיור אחת. ב. יותר שימוש בחלק מהמבנה לחדר עבודה/משרד/סטודיו של הבעלים המתגוררים במבנה הנ"ל. ג. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים בחלקה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>מרתפים</b> א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
5	5	8	1	20	25.6	115	50	0	350	2012	1	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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין המרתף לא יחרגו מקווי היקף הבניין.

ב. תותר יציאה ממרתף לחצר.

ג. קווי בניין לבריכה לפי שד/מק/31/119: קו בניין אחורי 1 מ', קו בניין צידי 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מס' מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, אך לא פחות מ- 2 חניות ליח"ד בתוך גבולות המגרש.

6.2

ניהול מי נגר

יש להבטיח תכנית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו'. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. 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.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

6.4.1. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו. 6.4.2. התייחסות לעצים בוגרים ע"פי תיקון 89 לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.