

428173

מ"ד
מ"ס-השרון
04.07.1995
נתקבל

משרד הפנים
מחוז המרכז
1995-07-04
מ"ס-השרון

מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990

תכנית שינוי מתאר מקומית שד/במ/104/א9-2

ישוב ירחיב

מתן

שינוי לתכנית מתאר שד/1000

שינוי לתכנית מתאר מקומית שד/במ/104/9

שינוי לתכנית שינוי למתאר שד/במ/104/א9

שינוי לתכנית שינוי מתאר מקומית שד/במ/104/א9-1

- א. כל התכנית חלוקה: א. כל הוראות החוק הנ"ל.
- ב. כל הוראות תכנית שד/1000 שלא שוננו ע"י תכנית זו.
- ג. כל הוראות תכנית שד/במ/104/9 שלא שוננו ע"י תכנית זו.
- ד. כל הוראות תכנית שד/במ/104/א9 שלא שוננו ע"י תכנית זו.
- ה. כל הוראות תכנית שד/במ/104/א9-1 שלא שוננו ע"י תכנית זו.

נבדק וניתן להפקיד - א.ס.95
החלטת הועדה המקומית / משנה מס' 13/8/95
מתכנת המחוז תאריך

דצמבר 1993

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990
הלישור תכנית מס. 13/8/95
הועדה לבניה למגורים (מס.)
החליטה ביום 1.5.95 לאשר את
מנהל משרד התכנון

חוק והתכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/במ/104/9
להפקדה בשינוי מס' 93/א
מיום 1.5.95
יושב ראש הועדה

1. מרחב תכנון : דרום השרון .
2. שם ומספר התכנית : שד/במ/9/104-2 - שינוי תכנית מתאר מקומית ישוב ירחיב-מתן .
3. שינוי לתכניות :
 - א. תכנית מתאר שד/1000.
 - ב. תכנית מתאר מקומית שד/במ/9/104.
 - ג. תכנית שינוי מתאר שד/במ/9/104-א'.
 - ד. תכנית שינוי מתאר מקומית שד/במ/9/104-א-1
 - ה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית- יחייבו הוראות תכנית זו .
4. מחוז : המרכז .
5. נפה : פתח-תקוה .
6. תחום שיפוט : מועצה אזורית דרום השרון .
7. מקום : מושב ירחיב .
8. חלות :
 - א. השטחים המותחמים בקו כחול בתשריט מס' שד/במ/9/104-2-מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .
 - ב. גוש 7632 חלקה 51, 54, 55 (חלקי) .
 - גוש 7636 חלקה 19 (חלקי)
 - גוש 7638 חלקה 7, 17 (חלקי)
 - גוש 7639 חלקה 14 (בשלמות)
 - חלקות 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15 , 16, 26, 29, 30, 1, 2, 3, 31 (חלקי)
 - גוש 7640 חלקה 2 (חלקי) .
9. שטח התכנית : 61.8 דונם .
10. מסמכי התכנית :
 - א. הוראות התכנית (תקנון) .
 - ב. תשריט התכנית בק"מ 1:2500 .
11. יוזמי התכנית : משרד הבינוי והשיכון .
12. המבצע : משרד הבינוי והשיכון .
13. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל .
14. המתכנן ומגיש התכנית : אדריכל שחר יהושע .
15. מטרת התכנית :

א. שינויים לתכנית שינוי מתאר שד/במ/9/104-א.

- א. 1. שינוי ייעוד מגרש 2019 מאזור ספורט לאזור לבניני ציבור , ואיחוד עם מגרש 2018 .
- א. 2. ביטול מגרשים , שינוי בגבולות מגרשים ובשטחם , שינויים בדרכים .
- א. 3. מגרשים 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234 (אזור מגורים ג') שינוי בתת חלוקה במגרשים והקטנת מס' יח"ד. שינוי בקו בנין צדדי .
- א. 4. שינויים בתקנון בסעיפים 3.18 ב.3 , 3.18 א.3 ותוספת סעיף 3.20

5. א. הזזת גבול התכנית מול מגרשים 670-682 והוספת ש.צ.פ. שמספרו 2095.

6. א. שינוי בתקנון - בסעיף 5.1.ב.18 התכנית במגרשים למגורים א', ב' ו-ג' תהיה עד 35%.

7. א. שינוי בתקנון - בסעיף 6.1.ב.18 הוספת תת סעיף 6א'-חצר משק.
8. א. הוספת בניית מקווה במגרש לבית כנסת מגרש 2028.
9. א. חלוקת מגרשים 2023 לשני מגרשים: מגרש 2023 יהיה אזור מסחרי מיוחד. מגרש 2022 מיועד למבני ציבור וישמש למשרדי המועצה.

ב. שינויים בתקנון תכנית שינוי מתאר מקומית שד/במ/104/א9-1 שינוי בהוראות לבניה באזור מסחרי מיוחד.

16. הוראות התכנית:

16. א. רשימת השימושים והתכליות.

16. א. 1. אזור למבני ציבור - ישמש לבניית מוסדות חינוך ודת, מועדונים, מתנ"ס, מתקני ספורט, משרדי מועצה, ספרייה, דואר וכד'

16. א. 2. אזור מסחרי מיוחד: ישמש לבניית מבנים למסחר, משרדיט, מרפאה וכד'. האזור ישמש גם לחניה, ולרחבה ציבורית. הבניה ע"פ תכנית בינוי ופיתוח כאמור להלן סעיף 1.2.ב.16.

16. ב. זכויות בניה:

16. ב. 1. תנאים לבניה באזור למבני ציבור.

16. ב. 1. 1. תותר בנית מבנים עד 3 קומות בנוסף למרתף.

16. ב. 1. 2. מקסימום הבניה בכל המגרש 40% לקומה (לא כולל מרתפים)

16. ב. 1. 3. קווי בנין - קידמי - 5.0 מ' או לפי התשריט.
צדדי - 3.0 מ' או "0".
אחורי - 4.0 מ'.

16. ב. 1. 4. גובה בנין מקסימלי מותר - 12.5 מ'.

16. ב. 1. 5. תכנית בינוי - היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת המחוזית.
תכנית בינוי למגרש 2022 (מועצה) תהיה ע"פ המפורט להלן בסעיף 2.ב.16.

16. ב. 2. תנאים לבניה באזור מסחרי מיוחד מגרש 2023 ובאזור למבנה ציבור במגרש 2022.

16. ב. 2. 1. תכנית בינוי היתרי בניה יוצאו על ידי ועדה מקומית על פי תכנית בינוי ופיתוח והנחיותיה. תכנית בינוי ופיתוח תהיה משותפת למגרשים 2022 - מבנה מועצה ומגרש 2023 - מבנה מסחרי ומבנה מרפאה. תכנית בינוי ופיתוח לאזור תשלב בתוכה קו הפרדה במגרש 2023 בין שני המבנים: מבנה המרפאה והמבנה המסחרי. קו הפרדה בין המבנים יגדיר תת חלקה לבינוי. קו בנין לאורך קו הפרדה יהיה "0"מ' - המבנים יהיו צמודים.
תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית. השטח הפתוח כפי שישומן בתכנית הבינוי והפיתוח יהיה משותף לשלושת המבנים וישמש לגישה לציבור ולחניה. שלשת המבנים יהיו צמודים (קו בניה צדדי "0"מ') וייבנו ע"פ חזית אחידה, ופרטי החזית והפרגולה יהיו ע"פ הוראות תכנית הבינוי והפיתוח.

16.ב.2. תותר בניית מבנים עד 2 קומות בנוסף למרתף. שטח בניה ותכנית ע"פ טבלה מצורפת.

16.ב.3. קווי בנין קדמי 5.0 או לפי תשריט.
צדדי 3.0 או "0".
אחורי 4.0.

17. פרוט עיקרי התכנית.

- א.1. שינוי ייעוד מגרש 2019 עם מגרש 2018 - למגרש שמספרו 2018 המיועד לבניני ציבור (מתנ"ס וספורט), וקביעת תנאים לבניית מבני הציבור.
- א.2. מגרש 2018 - שינוי גבול המגרש ושטחו (מתנ"ס).
- א.3. ביטול מגרש 600 (אזור מגורים א'), ושינוי יעוד לשטח למבני ציבור והאחדתו במגרש 2018.
- א.4. שינוי גבולות מגרש 601 ושטחו, ושינוי יעוד חלקי לשטח למבני ציבור והאחדתו במגרש 2018.
- א.5. מגרשים 2024 (בית ספר), 2028 (בית כנסת), 2026 (מעון), שינוי גבולות המגרשים ושטחם, והרחבת הדרך למפרץ חניה.
- א.6. ביטול מגרשים 647, 650, 651, 652, 653, 655, 646 (אזור מגורים א') ושינוי ייעוד לש.צ.פ. מגרש 656 - שינוי בגבול המגרש ושטחו. ביטול מגרשים 1104, 1105 ו-1106 (אזור מגורים ב') ושינוי יעוד לש.צ.פ.
- א.7. שינוי מיקום דרך משולבת מס' 16 ע"י שינוי ייעוד מש.צ.פ. (2031) לדרך משולבת ושינוי דרך משולבת לש.צ.פ.
- א.8. שינוי מגרש 1077 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א', שינוי בגבולות המגרש ושטחו, ושינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לש.צ.פ.
- א.9. מגרש 1076 - שינוי בגבול המגרש ובשטחו.
- א.10. מגרש 1069 - שינוי בגבול המגרש ובשטחו.
- א.11. שינוי בדרך משולבת מס' 29 ע"י שינוי ייעוד מאזור מגורים ב', ש.צ.פ. ודרך מוצעת לדרך משולבת.
- א.12. שינוי בדרך מוצעת מס' 45 ע"י שינוי ייעוד מדרך מוצעת לדרך משולבת וש.צ.פ.
- א.13. מגרשים 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234 (אזור מגורים ג') שינוי בתת חלוקה במגרשים והקטנת מס' יה"ד. שינוי בקו בנין צדדי ליד הקו המרוסק המסומן בתכנית בין שתי תת-חלקות של אותו מגרש, מ-0" ל-0"מ' ו/או 3.0 מ'.
- א.14. שינוי בתקנון בסעיף 3.ב.18 תנאים למבנים ציבוריים: גובה קומות: 3 (במקום 2) ואישור לבניית מתקני ספורט באזור למבני ציבור (ראה הוראות התכנית). ובסעיף 3.א.18.
- א.15. שינוי בתקנון - תוספת בסעיף 3.20 ד. (ניקוז ותיעול) כדלהלן - "יותר מעבר נגר עילי בתחום מגרשים פרטיים, במידה ולא ייגרס נזק לשכנים. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים".
- א.16. הזזת גבול התכנית מול מגרשים 670-682 והוספת ש.צ.פ. שמספרו 2095 בשטח 0.4 ד'.
- א.17. שינוי בתקנון - בסעיף 5.1.ב.18 הוספת תת סעיף ג' - תכנית כדלקמן: התכנית במגרשים למגורים א', ב' ו-ג' תהיה עד 35%.
- א.18. שינוי בתקנון - בסעיף 6.1.ב.18 הוספת תת סעיף א' - חצר משק - כדלקמן:
חצר משק - מובלעת צמודה לבית מגורים. מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק למטבח, למרפסת מטבח, לחדר כביסה. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.80 מ'. קוי בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.
(שטח חצר משק עד 12 מ"ר).
- א.19. ברשימת מבני הציבור. הוספת בניה מקווה במגרש לבית כנסת מגרש מס. 2028.

- א. 20 חלוקת מגרש 2023 לשני מגרשים: מגרש 2023 יהיה אזור מסחרי מיוחד ויקבעו התנאים לבינוי באזור זה. מגרש 2022 מיועד למבני ציבור וישמש למשרדי המועצה.
- א. 21 תיקון מספר דרך משולבת ליד מגרשים 618,619 ממספר 46 למספר 48.

18. שלבי ביצוע

- תחילת הביצוע של התכנית שלוש וחצי שנים מיום אישורה הסופי של התכנית. כתחילת ביצוע התכנית ייחשבו התנאים הבאים:
1. ביצוע 100% מכלל התשתית.
 2. הקמת 20% משלדי המבנים המיועדים למגורים, ומבני ציבור באופן פרופורציונאלי לאיכלוס מבני המגורים.

19

טבלת מוסדות ציבור

<u>שטח המגרש</u>	<u>הייצוד</u>	<u>שם מגרש</u>
- 16481 מ"ר.	מתנ"ס וספורט	2018
- 11354 מ"ר	בי"ס	2024
- 1911 מ"ר	מצוץ	2026
- 1625 מ"ר	בית כנסת+מקוה	2028
- 1200 מ"ר.	מועצה	2022

טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה - ירחיב ב'

מס' מגרש בתשריט	הערות	מס' יחיד	תכנית ז-ב	שטח בנוי מקסימלי במ"ר או % ליחיד	גובה בקומות	קו בנין		שטח מגרש מינ. בדי' קדמי	ייצוד	שטח ז-ב	שטח ב-ד	סימון	אזור	
						צדדי אחורי	צדדי בניה							
601,656 1077	רוחב מינ. 8 מ'***	3	35	180 מ"ר	2	4	3	5	בית חד-משפ'	2.5	1.5	כתום	מגורים א'	
1009,1069 1076	רוחב מינ. 2 מ' ל-2 יחיד	4	35	150 מ"ר ליחיד	2	4	3 (0) **	5	בית דו-משפ'	2.2	1.3	חלכת	מגורים ב'	
1228-1234	חזית רצופה, רוחב מינ. 8.0 מ' ליחיד *** מכס 5 יחיד למגרש. תותר בניה מקלטים ומתקנים הנדסיים.	35	35	150 מ"ר ליחיד	2	4	3.0 1/1 או 3.0 **	5	בית טורי	19.1	11.8	צהוב	מגורים ג'	
לפי התשריט		--	--	---	--	4	--	---	גנים ציבוריים מגרשי משחקים מעברים	14.1	8.7	ירוק	שטח ציבורי פתוח	
2023	תוגש תכנית בינוי	--	40	60%	2	4	3 או 0.0	5	מסתר, משרדים, מרפאה	4.9	3.0	אפור וחום באלכסון	אזור מסחרי מיוחד	
2018, 2022, 2025, 2024 2028	תוגש תכנית בינוי	--	40	120%	3	4	3 או 0.0	5	מוסדות חינוך, דת, מועדונים, מתנ"ס וספורט מועצה ***	52.7	32.6	חום תחום חום	בניני ציבור	
לפי התשריט		--	--	---	--				תחבורה צבורית וברשת	0.2	0.1	אדום	דרך משולבת	
לפי התשריט	כולל חניה, צמחיה שבילי אופניים	--	--	---	--								דרך מוצעת	
											100.0	61.8	סה"כ	

* עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
 ** קו ס-רק ליד הקו המרוסק המסומן בתכנית ובין שתי תחלקות של קו בנין קדמי יהיה 5 מ' או עפ"י סימון הדרך.
 אוחו מגרש.
 *** מגרשים לא רגולריים: חד משפחתי רוחב מינימלי 10 מ', דו משפחתי רוחב מינימלי 15 מ' ל-2 יחיד, טורי רוחב מינימלי 5 מ' ליחיד.
 **** במגרש 2022 - מועצה, מותר 2 קומות בשטח מקסימלי 80%.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תחיה
 שתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות
 חתימתנו הינה ל... תכנון בלבד, איננו כרו להקנות כל
 זכות ליוזם התכנון או לכל מי שיענין אחר בשטח התכנית כל
 עוד לא הוקצה ה... ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין
 חתמוענו זו באה... כל זכות בשטח הנדון
 מאו כל רשות מוסמכת... כל זכות
 למען הסר ספק מו... נעשה או יעשה על ידינו
 הסכם בנין ושטח... אין בחתימתנו על התכנית
 סכרה או הוצאת... או התור על זכותנו
 לכטלו בגלל הפרתו על... על זכויות כללית
 גשטה, וזא על כל זכות אחרת העומדת לנו סכה הסכם
 באמור ועפ"י כל דין שחתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
 מבט חכנית.

מזירת ישראל
 מנהל תכנון
 מנהל תכנון
 מנהל תכנון

בעל הקרקע

7 '11' 1995

מנהל מקרקעי ישראל
 יחוז המרז

שחר יהושע-אדריכלים
 רח' יהואש 5, תל אביב 63575
 טל. 5247410, טל. פקס 5247998

מתכנן ומגיש התכנית