

30.5.06

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

26.3.06

החלטת הועדה המתוזית / משנה/מיום

315.06
תאריך

מחוז המרכז

מתכנת המרחב

מרחב תכנון מקומי דרום השרון
תכנית מפורטת מס' שד /10/290/ב', רמות השבים
שינוי לתכניות מס' הר /10/290/א', הר /10/290

פרק 1

- 1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' שד /10/290/ב', רמות השבים
שינוי לתכניות מס' הר /10/290/א', הר /10/290
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה, 1965.
- 1.2 מקום: רמות השבים, נפה: פתח-תקוה, מחוז מרכז
גוש: 6452, חלקות 124, 135. רחוב משה שרת, רמות השבים.
- 1.3 שטח התכנית: 6065 מ"ר.
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.4 מסמכי התכנית:
א. תקנון הכולל 6 דפים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב, בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 ע"ג אותו גליון.
- 1.5 בעלי עניין:
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית: גבריאל לכנר, ת.ז 03445962, רח' הכרם 7, רמות השבים טל': 09-7604966.
עורך התכנית: שלומית יצחקיאן – אדריכלית מס' רישיון: 086088
רח' יהודית 2 רמת-גן, טל': 03-7527666
- 1.6 מטרות התכנית:
א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק של חלקות 124, 135.
ב. תוספת זכויות בניה – קביעת 6 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קיימות.
ג. תנאים למתן היתר בניה.
ד. תנאים להריסת מבנים.
ה. שינוי יעוד מקרקע חקלאית א' לדרך חדשה.

תאריך הכנת התכנית:

08.06.2005	הכנה
03.07.2005	עדכון
09.02.2006	עדכון
25.04.2006	עדכון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2/10/290/30
הועדה המתוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.3.06 ליישם את התכנית.

- 1.7 יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו עדיפה על תכניות מפורטות שאושרו טרם הפקדתה לפי סעיף 129 לחוק התכנון והבנייה.
- 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

פרק 2 – עיקרי הוראות התכנית:

- 2.1 א. איחוד וחלוקת שטח חלקות 124, 135 ל-3 חלקות בהסכמת הבעלים.
ב. סימון זכות מעבר לצורך גישה לחלקות החדשות.
ג. סימון מבנים קיימים בשטח להריסה (לפני מתן היתר בניה).
ד. תוספת זכויות בניה – קביעת 6 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד קיימות.
ה. בינוי מנחה לבניה עתידית.
ו. קביעת הוראות בניה.

פרק 3 – הוראות התכנית

- 3.1 כללי:
לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- א. קרקע חקלאית א':
מותרת הקמת 2 יח"ד על כל חלקה, חניה מקורה, מבני עזר ומבנים חקלאיים.
- ב. זכות מעבר:
אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כלי רכב, חניה, גיבון, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורה, ביוב, מים ולמתקנים לאצירת אשפה.
- ג. מבנה להריסה:
1. הריסת המבנים המסומנים בתכנית תתבצע לפני מתן היתר בניה.
2. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית זו, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:
 לא ניתנו היתרי בנייה, אלא בהתאם לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה והחשוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשי"ב (1992)

גובה בנין	שטחי בנייה מקסימלית ליחיד*							גודל חלקה מיינמלי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד השטח	קיים	
	תכנית מקסימלית (אחוזים)	סה"כ שטח (מ"ר)	שטח מעל מפלס כניסה (מ"ר)		שטח מתחת למפלס כניסה (מ"ר)		צדדי					אחורי
גובה במי קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	
---	קומה אחת או קומה	15%	262.5 +6% חקלה (לכל יחיד)	37.5 (לכל יחיד) +35 מבנה עזר	125 (לכל יחיד)	100 (ע"ח של מ"ר של מבני עזר)	4***	6***	כסומן בתשריט	1750	135 124	חקלאי א'
8.5	+2 עליות גג	15%	297.5	37.5	160	100	4***	6***	5**	1900	2 (זמני) 3 (זמני) 4* (זמני)	חקלאי א'

* בחלקה מס' 4 נשמרות כל זכויות הבנייה הקיימות בתכניות מס' הר/10/290 ואי-הר/10/290.
 ** לשבילים (כנת מעבר): קו בנין קדמי של 4 מ'. (לפי ההנחיות בתב"ע הר/10/290)
 לחניה מקורה: קו בנין קדמי וצדדי של 2 מ' או עד קו בנין אפס קדמי וצדדי, בתנאי שיוצקו שיערי גרירה.
 למרפסות: ניתן להבליט מרפסות ב-1 מ' מעבר לקו בנין קדמי ו-0.5 מ' מעבר לקו בנין צדדי, לפי התב"ע הקיימת.
 *** למבני עזר ומשק: קו בנין צדדי של 3 מ' וקו בנין אחורי של 4 מ' (לפי ההנחיות בתב"ע הר/10/290).

תערות:

- שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו.
- המרתף יחשב כשטח שרות, לפי ההנחיות בתב"ע הר/10/290.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (נטו, רצפה עד תקרה)
- שטחי השרות המוצעים בטבלה (סה"כ 37.5 מ"ר) מתייחסים לחניה מקורה (30 מ"ר) ולממו"ד (7.5 מ"ר).
- במידה ולא יתוכנן מרתף, ניתן יהיה להוסיף עד 35 מ"ר כשטח שרות.
- מבני עזר ומשק: לפי ההנחיות בתב"ע הר/10/290, ובאישור הועדה המקומית.
- גובה הבנין אינו כולל את מעקה הגג ואו אלמנטים מכניים שידרשו על פני הגג.
- שטחי הבנייה המקסימלית המפורטים בטבלה מתייחסים ליחיד אחת, אלא אם צוין אחרת. ניתן לבנות עד 2 יחיד בכל חלקה.

הוראות עיצוב ארכיטקטוני:

3.3

- א. חומרי גמר: חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר הבניה.
- ב. גגות: בגג שטוח יהיה גובה המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה. שטח היציאה לגג כלול בשטח העיקרי.
- ג. תותר הקמת גגונים ומצללות. שטחי הגגונים יחושבו כחלק מאחוזי הבניה המותרים. שטח המצללות לא יחשב במניין השטחים, אך יהיה עליהן להיות במסגרת קווי הבנין שנקבעו.
- ד. מסתור כביסה: בתכנית הבקשה להיתר יסומן מסתור הכביסה כחלק אינטגרלי מן המבנה. המסתור יבנה מחומר קשיח. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב. המסתור לפי פרט מאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ה. קולטי שמש: קולטי השמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדוודים יוסתרו בחלל הגג. במידה ויבנה גג שטוח יהיה על המבקש להציג פתרון שיאושר על ידי מהנדס הועדה. על הפתרון האדריכלי למערכת הסולרית להיות חלק מתכנית ההגשה.

תכנית פיתוח:

3.4

תכנית פיתוח תהווה תנאי למתן היתר בניה. התכנית תכלול דרכי גישה, חניה, שבילים, מדרכות, ריצוף, גדרות וקירות, מתקני אשפה, גינות, ניקוז וגבהי טופוגרפיה. בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

תשתיות

3.5

א. תיעול וניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה – הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית. יש לאפשר ניקוז וחילחול מי הגשמים בשטח המגרש עצמו ככל שניתן, לפי תכנית פיתוח.

ב. קווי תקשורת, חשמל ותאורה

מערכת התאורה תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

ג. איסוף אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיתוכנן מקום לפחי אשפה בשטח התכנית, לפי תכנית פיתוח.

הוראות כלליות

3.6

הפקעות

3.6.1

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק, במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

רישום

3.6.2

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, יש להעביר לועדה המקומית תכנית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

היטל השבחה

3.6.3

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

חנייה

3.6.4

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.

תוקף התכנית

3.6.5

לא התחיל ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

התקנת התקנת עברונת לתוכנית בהתאם לתקנות
 המוסמכות.
 התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמת
 למוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ויחסי עמנו
 הסכם מתאים בנינו ואין תתימתנו זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 הוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידינו הסכם כגון השטח הכלול בתכנית, אין בתתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו
 על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, יש
 התימתנו ניהגת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה
 תאריך 28-05-2006 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

חתימות

א. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

ב. יוזם:

גבריאיל לכנר ת.ז. 03445962

ג. עורך התכנית

שלומית יצחקיאן, אדריכלית ת.ז. 023942048

ד. ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "דרום השרון"

ה. ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 תוכנית מס' שד/הו/290/הו/הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 200509
 מיום 2.16.05
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה