

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' שד/מק/45/290	7 - 03 2010
שם תוכנית: שינוי קו בנין - רמות השבים	נתקבל תיק מס' _____

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
3 03. 2009
נתקבל
מתן זולקי

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: דרום-השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
אישורים

	הפקדה
--	--------------

<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון אישור תכנית מס' שד/מק/45/290 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2009/01 ביום 13.1.09 יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____</p>	
--	--

--	--

--	--

בתכנית התקפה לחלוקת הכלולות בתכנית זו (124, 135 בגוש 6452) שד/290/10/ב', קיימים מספר סייגים ומגבלות שאינם מחוייבים ומקשים מאד על חופש בתכנון בתי המגורים, במיוחד בתנאים של זכויות בניה נמוכות מהמקובל.

לאור זאת שאין בכוונת החוכרים לבקש הגדלת זכויות הבניה, ולעומת זאת מבקשים הם לאפשר גמישויות מסוימות בתכנון בתי-המגורים, באה תכנית זו, ומבקשת לשחרר את המגבלות ולאפשר את החופש הנחוץ, וזאת מבלי לשנות כהוא-זה את זכויות הבניה המוקנות מהתכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/מק/290/45

שם תוכנית: שינוי קו בנין-רמות-השבים

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: דרום-השרון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית התקפה לחלוקת הכלולות בתכנית זו (124, 135 בגוש 6452) שד/290/10/ב', קיימים מספר סייגים ומגבלות שאינם מחוייבים ומקשים מאד על חופש בתכנון בתי המגורים, במיוחד בתנאים של זכויות בניה נמוכות מהמקובל.

לאור זאת שאין בכוונת החוכרים לבקש הגדלת זכויות הבניה, ולעומת זאת מבקשים הם לאפשר גמישויות מסוימות בתכנון בתי-המגורים, באה תכנית זו, ומבקשת לשחרר את המגבלות ולאפשר את החופש הנחוץ, וזאת מבלי לשנות כהוא-זה את זכויות הבניה המוקנות מהתכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שד/מק/45/290	שם התכנית	1.1
6,065 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
הגשת תכנית להחלטת הועדה המקומית 1	שלב מספר מהדורה	1.3
09.02.2009	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה ועדה מקומית	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים. רמות-השבים, גוש 6452 חלקות 124, 135	מקום התכנית	1.5
דרום-השרון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
674,189	קואורדינטות	
חלקות בדרום הישוב רמות-השבים	תאור מקום	1.5.2
דרום-השרון	רשות מקומית	1.5.3
חלק מרמות-השבים שבתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
רמות-השבים	ישוב	1.5.4
-----	שכונה	
שרת	רחוב	
24	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6452	מוסדר	-	135,124	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו-הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/290/10/ב'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית שד/290/10/ב'		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
לא רלוונטי			

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	אבי ורשבסקי	1.6.2008	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	אבי ורשבסקי	1.6.2008	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	09-7604966	052-2439005	09-7604966	רחוב הכרם 7, רמות-השבים	לי"ר	לי"ר	344596	לכנר גבריאל	לי"ר	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
	09-7604966	052-2439005	09-7604966	רחוב הכרם 7, רמות-השבים	לי"ר	לי"ר	344596	לכנר גבריאל	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7632132		03-7632222	דרך בגין, 125 תל-אביב	לי"ר	לי"ר		קרן קיימת לישראל	לי"ר
	09-7604966	052-2439005	09-7604966	רחוב הכרם 7, רמות-השבים	לי"ר	לי"ר	344596	לכנר גבריאל	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Avivar2@gmail.com	09-7487197	052-6686395	09-7434946	ת.ד. 3391, רמות-השבים	אבי ורשבסקי-אדריכל	18384	008839375	אבי ורשבסקי	אדריכל	אדריכל
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-2650723	09-7990140	טיבה משולש 40400	מסארה חוסאם-מודד מוסמך	894		מסארה חוסאם	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום-השרון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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 ו עיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- יצירת אפשרות לניוד עד 35 מ"ר משטחי השירות התת-קרקעיים המותרים ממפלס המרתף למפלס העל-קרקעי, מבלי לשנות את סה"כ שטחי השירות המותרים.
- הגדלת גובה קומת המרתף עד 2.40 מ'.
- שינוי התכסית המכסימאלית מ-15% ל-30%.
- שינוי קו בנין קדמי של מגרש 3 (כלפי מגרש 2), מ-6 מ' ל-5 מ'.
- שינוי קו בנין אחורי של מגרש 4, מ-6 מ' ל-5 מ'.
- עדכון שטח ממ"ד עפ"י הוראות פיקוד העורף, ל-12 מ"ר ברוטו.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
0	6,065 מ"ר	שטח התכנית – מ"ר
0	6 יח"ד	מס' יחידות דיור בתכנית

2.3 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
לי"ר	לי"ר	100,101,102	מגורים א'
		200,201	דרך

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		102,101,100	מגורים א'
		201,200	דרך

4. שימושים והוראות לייעודי קרקע

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. ללא שינוי מתכנית מאושרת שד/290/10/ב'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר:

גובה בנין	גובה מס' קומות	תכנית מקימלית (אחוזים)	סה"כ שטח (מ"ר)	שטחי בניה מקימלית לוח"ד		שטח מתחת למפלס כניסה (מ"ר)			קווי בנין במטרים			מספר חלקה יח"ד	גודל חלקה מינימלי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
				שטח מעל למפלס כניסה (מ"ר)	שטח שירות עיקריים (מ"ר)	שטח שירות עיקריים (מ"ר)	שטח שירות עיקריים (מ"ר)	שטח שירות עיקריים (מ"ר)	שטח שירות עיקריים (מ"ר)	שטח שירות עיקריים (מ"ר)	שטח שירות עיקריים (מ"ר)				
8.5	+ 2 גג עליות	15%	297.5	37.5	160	100	4***	6***	5**	2	1900	2 (זמני)	3 (זמני)	4* (זמני)	חקלאי 'א

* בחלקה מס' 4 נשמרות כל זכויות הבניה הקיימות בתכניות מס' הר/10/290-ו-ה/10/290.

** לשבילים (זכות 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 שיותקנו שערי גרידה.

למרפסות: ניתן להבלט 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).

הערות:

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

מצב מוצע:

אחורי **	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד לחלקה	תכנית משטח המגרש (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת		
							30%	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	2167	100	מגורים א'
							30%	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	1900	101	מגורים א'
							30%	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	ל פ י כ ת ש ר ת ש ד / 10/290 / ב ,	1900	102	מגורים א'

- הערות:**
1. ניתן לנייד שטחי שירות ממפלס המרתף למפלסים העל-קרקעיים בשעור שלא יעלה על 35 מ"ר.
 2. גובה חלל המרתף לא יעלה על 2.40 מ' מריצוף לתחתית התקרה.
 3. בעת הוצאת היתר בניה, שטחים שאינם משמשים כשטח שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה, יחושבו כשטח עיקרי.
 4. שטח ממ"ד על פי הוראות פיקוד העורף הינו 9 מ"ר נטו ו-12 מ"ר ברוטו.

* שינוי קו בנין קדמי של מגרש 3 (כלפי מגרש 2), מ-6 מ' ל-5 מ'.

** שינוי קו בנין אחורי של מגרש 4, מ-6 מ' ל-5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות למיקום והעמדת מבנים

6.1.1 עפ"י נספח בינוי ופיתוח לתכנית שד/10/290/ב'

6.2 הוראות פיתוח השטח

6.2.1 עפ"י נספח בינוי ופיתוח לתכנית שד/10/290/ב' ותכנית בינוי בנ/105/290

6.2.2 זכות המעבר ברוחב 6 מ', מיועדת למעבר הולכי-רגל, כלי-רכב ותשתיות (מים, ביוב, טל"כ, תקשורת וכד'), ולמיקום גומחות לפחי אשפה, מוני חשמל, מוני מים, חיבורי טל"כ ותקשורת.

6.2.3 זכות המעבר תירשם ככזו בספרי רשם המקרקעין.

6.2.4 15% מתחום המגרש יותרו פנויים לצורך חלחול מי נגר עילי.

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

8. מימוש התכנית



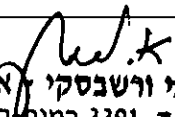
זמן לביצוע תכנית זו – מייד.

9. אישורים וזתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת בעל התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל"ר	344596	לכנר גבריאל	מגיש התכנית
		ל"ר	344596	קרון קיימת לישראל	בעל הזכויות בקרקע
		ל"ר		לכנר גבריאל	יחם התכנית
23.2.09	 אבי ורשבסקי אדריכל ת.ד. 3391 רמות השבים טל. 09-7434946	מס' רשיון- 18384	008839375	אבי ורשבסקי- אדריכל	עורך התכנית