

4018443

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>		<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז
תוכנית מס' שד/מק/28/104		14. 03. 2011
שם תוכנית: איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במשק 32, ירחיב		נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: דרום השרון  
 סוג תוכנית: מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון            אישור תכנית מס' שד/מק/28/104            הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית            בשיבת מס' 201012 ביום 13.9.10            מנהל הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו עוסקת באיחוד וחלוקה בין האזור החקלאי ואזור המגורים במשק 32 ללא שינוי בשטחי כל אזור, ובהסכמת הבעלים, על מנת לאפשר מיקום יחידה נוספת המותרת על-פי התכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במשק 32,  
ירחיב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

שד/מק/104/28

מספר התוכנית

3.404 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

30/05/2010

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

- ועדה מקומית

- 62 א(א) סעיף קטן (1)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד  
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינטה X 197200  
קואורדינטה Y 673500

1.5.2 תיאור מקום משק 32, ירחיב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירחיב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות  
נפה

לי"ר ירחיב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

לי"ר

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7637	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	27, 26, 9, 7
7638	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	28, 14, 4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/104/שד	32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/104/5	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות שד/104/5 ימשיכו לחול	3739	31.1.1990

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עודף המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אסף אביאל	03-08-09		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אסף אביאל	03-08-09			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אסף אביאל	03-08-09		1		• מחייב	נספח א' – טבלת זכויות עפ"י תכנית שד/104/5

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Guli_ido@hotmail.com			03-9389079	משק 32, ירחיב	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
										50801562	שמוען גולי	לי"ר

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שמוען גולי	50801562	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
						משק 32, ירחיב	03-9389079			Guli_ido@hotmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שמוען גולי	לי"ר	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שמוען גולי	לי"ר	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שמוען גולי	לי"ר	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שמוען גולי	לי"ר	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שמוען גולי	לי"ר	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטחם לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (1).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כדי לאפשר מיקום יחידת דיור נוספת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.404
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	450		0	450	מ"ר	מגורים א'
	3		0	3	מסי יח"ד	חקלאי משקי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א' חקלאי משקי</b>
<b>4.1:1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים ב-3 יחידות דיור לבעל הנחלה, לבן/בת ממשיכים ולהורי בעל הנחלה כמפורט בתכנית שד/104/5
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	
<b>4.1:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לתחנת הקובעת	מעל לתחנת הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה כ"ס	שטחי שרות			
ליד	3	3	5	5	5	5	ללא שינוי - לפי תכנית שד/5/104					1,916	101	מגורים א' חקלאי משקי		
												1,488	101A			

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן תוקף**  
 א. אישור תשריט תואם תב"ע ותצ"ר.  
 ב. הבטחת ביצוע תשתיות.  
 ג. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה לפני מתן תוקף אלא אם הוסדרו על-פי חוק.

**6.2 היטל השבחה**  
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 חניה**  
 א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הריסה**  
 א. מבנה/גדר המסומנים בתשריט בסימון הריסה, הינם מבנה/גדר המיועדים להריסה.  
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתחום התכנית יהיה הריסת המבנה/גדר.

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.  
 ד. איסור בניה מתחת לקווי בניה עיליים  
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	---	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	---	בשטח פתוח
35.00 מ'		קו חשמל מתח על 160-400 ק"ו:

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בגל מקרה של הקמת בנין במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.6. הוראות בנושא ניקוז משמר נגר**

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- בתא שטח 100, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות הלחול לתת הקרקע.
  - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

**6.7. הוראות בנושא סילוק פסולת עפר ובניה**

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
  - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- חציבה ומילוי**  
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
בהעדר איזון -  
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.  
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.  
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- עבודות שאינן טעונות היתר**  
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.8. הוראות נוספות**

הועדה המקומית תוסיף 6% משטח המגרש כשטחים עיקריים לבניה, אם תתבקש לעשות כך ע"י מגיש בקשה להיתר בניה, מבלי שבקשה זו תיחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.

**6.9. הוראות בנושא עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: שמעון גולי	חתימה: <i>Ave</i>	תאריך: 29/10/10
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אסף אביאל	חתימה: <i>אסף אביאל</i>	תאריך: 29/12/10
	תאגיד:	קרקעית: 00108915 רמת הכובש 44920 טלפקס: 09-7619715	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

