

תכנית מס' שד/מק/46/290

משרד המיס
 מחוז מרכז
 06.06.2011
 נתקבל
 תיק מס'

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 "דרום השרון"
 22.03.2011
 נתקבל

מחוז מרכז
 ועדה מקומית דרום-השרון

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

ועדה מקומית לתכנון ובנייה דרום השרון
 אישור תכנית מס' שד/מק/46/290
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 2011/2 ביום 2.11.11
 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכי

א. הרקע לתכנון

על חלקה 142 בגוש 6451, קיים בית מגורים שאת חלקו הראשון ההסטורי בנו ראשוני הישוב רמות-השבים והוא מצוי בתצלומי אוויר שצולמו לפני שנת 1965, השנה בא חוקק חוק התכנון והבניה בישראל.

אין אפשרות לבדוק מה קדם למה: בנית הבית לחלוקת השטח לחלקות כפי שהן היום, או להיפך. העובדות הן שהבית, שמאז נוספו לו תוספות מספר, חורג מקו הבנין כפי שמופיע בתכנית הר/10/290/ד החלה במקום, ויש צורך להסדיר את הסתירה באמצעות תכנית נקודתית המבקשת הקטנה קו בנין צידי מול המבנה ולמבנה קיים בלבד, לקו הבניין כפי שהוא במציאות.

לצורך זה מוגשת תכנית זו, וזו מטרתה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 מחוז מרכז
 תכנית מס' שד/מק/46/290

1. זיהוי וסינון התכנית

46/290/מק/שד	שם התכנית	1.1
2,217 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
הגשת תכנית למתן תוקף.	שלב	1.3
4	מספר מהדורה	
07.02.2011	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה ועדה מקומית	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	סמכות ראשית	
רמות-השבים, גוש 6451 חלקה 142	מטפלת בתכנית	
	אופי התכנית	1.5
דרום-השרון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
189,675	קואורדינטות	
חלקה במרכז 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	
הלימון	רחוב	
17	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6451	מוסדר	-	142
			מספרי חלקות בחלקן -

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
הר/10/290/ד'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית הר/10/290/ד'	3729	25.12.1989

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 ערה 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	13.4.2008	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	אבי ורשבסקי	13.4.2008	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
נספח א' – צילום טבלת זכויות מתקנון הר/10/290.ד.								

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
	09-7429072		09-7429072	רחוב הלימון 17, רמות-השבים	לי"ר	לי"ר	07735533	הרצל זלמן	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
	09-7429072		09-7429072	רחוב הלימון 17, רמות-השבים	לי"ר	לי"ר	07735533	הרצל זלמן	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
	09-7429072		09-7429072	רחוב הלימון 17, רמות-השבים	לי"ר	לי"ר	07735533	הרצל זלמן	לי"ר

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

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avivar@intermail.co.il	09-7487197	052-6686395	09-7434946	ת.ד. 3391, רמות-השבים	אבי והשבסקי-אדריכל	18384	008839375	אבי והשבסקי	אדריכל
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-2650723	09-7990140	טיבה משולש 40400	מסאווה חוסאם-מודד מוסמך	894		מסאווה חוסאם	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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי קווי בנין במגרש למגורים, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין דרומי בנקודות A ו-B, מ-4 מ' ל-1.23 מ' עד 1.75 מ' עפ"י התשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
0	2,217 מ"ר	שטח התכנית – מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמי הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	100	מגורים בישוב כפרי
		200	דרך

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
		100	מגורים בישוב כפרי
		200	דרך

4. שימושים והוראות ליישודי קרקע

4.1 מגורים בישוב כפרי

4.1.1 שימושים

א. כמופיע בתכנית תקפה הר/290/10/ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע:

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) מגרש	שטחי בניה (מ"ר)		שטח לבנייה הקובעת		גודל מגרש מוצרי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה מעל הקובעת	שרות	עיקרי			
אחורי	צדדי דרומי	צדדי צפוני	קדמי	5	4	4	6	ל פ י ת כ נ ת מ א ו ש ר ת ה ר 10/290/ד * 1					מגורים בשינוי כפרי

* למעט המפורט בסעיף 2 בהוראות תכנית זו
הערה: הועדה המקומית תוסיף 6% משטח המיגרש כשטחים עיקריים, אם תתבקש לעשות כך ע"י מגיש בקשה להיתר בניה, מבלי שבקשה זו תיחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות למיקום והעמדת מבנים

- 6.1.1 קווי הבניין המבוקשים יהיה תקפים לגבי מבנים קיימים בין אם בהיתר ובין אם לא. בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים יהיו לפי קווי הבניין עפ"י תב"ע מאושרת.
- 6.1.2 מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חדשים מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם הוצא להם היתר עד תום תקופה זו.
- 6.1.3 היטל השבחה יגבה עפ"י החוק.

6.2 הוראות פיתוח השטח

לי"ר

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

8. מיוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו – מייד.

9. אישורים וחתומות

9.1 אישורים		
אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותמת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

9.2 חתימות					
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.3.11	היטלמן	ל"ר	07735533	הרצל זלמן	מגיש התכנית
21.3.11	היטלמן	ל"ר	07735533	הרצל זלמן	בעל הזכויות בקרקע
21.3.11	היטלמן	ל"ר	07735533	הרצל זלמן	יוזם התכנית
21.3.11	אבי ורשבסקי - אדריכל ת.ד. 3391 רמת-השבים טל. 09-7434946	מס' רשיון- 18384	008839375	אבי ורשבסקי- אדריכל	עורך התכנית

מ. ח. מ. ד. ו. ת.
מ. ס. א. י. ס. א. ס.
מהנדס נכד מוסמך
מ.ר. 994 טייבו
09-7990140, 09-2650723
תאריך: 1.7.3.11