

4019069

מחוז מרכז **חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

פני שד"ר חסנים

11. 03. 2012

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/54/119

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה בחלקה 119, שדה ורבורג

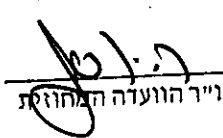
מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: דרום השרון

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 **הפקדה**

משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>4.3.12</u> לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר	
יו"ר הוועדה המחוזית 	תאריך _____

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת זכויות בניה עבור מבנה מגורים קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 119, שדה ורבורג

שם התוכנית

1:1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שד/119/54

מספר התוכנית

8.258 דונם

1:2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1:3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23/02/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1:4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

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 190175
קואורדינטה Y 679825

1.5.2 תיאור מקום רח' ההדרים, שדה ורבורג

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית דרום השרון

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
לי"ר שדה ורבורג

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה

רחוב מספר בית
ההדרים 84

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9117	מוסדר	• חלק מהגוש	119	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים מספר גוש

מספר גוש	מספר גוש ישן
9117 (חלקה 119)	7678 (חלקה 92)

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/1/1970	1593		• שינוי	שד/119/3
25/7/2000	4900		• שינוי	שד/119/22
15/7/1999	4784		• כפיפות	שד/1000/ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מרכז	אסף אביאל	19/11/2009	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	אסף אביאל	19/11/2009	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	לי"ר	15/01/1970	לי"ר	1	לי"ר	מחייב	נספח א' - פרוט זכויות בניה מתכנית שד/3/119 (נכלל בהוראות התכנית)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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(ני)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5497810		לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	029480084	לי"ר	עידו לבני	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5497810		לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	029480084	לי"ר	עידו לבני	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	03-6732222	תל-אביב 67012, דרך מנחם בגין 125	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
aviel@rmk.co.il	09-7619715	050-5753672	09-7619715	קניון רמת הכובש, 44930	לי"ר	108915	024822272	024822272	אסף אביאל	אדריכל
	03-9044026		03-9307552	ריינס 57, פתח-תקוה	לי"ר	565			יהורם אהרונג	מורד

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

הגדלת זכויות הבנייה למטרות עיקריות באחת מ- 2 יחידות הדיור בחלקה 119 בגוש 9117 במושב שדה ורבורג.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת 734 מ"ר שטח עיקרי, מתוכם 441 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 293 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת ביחידת הדיור הצפונית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 8.258

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	1094		+734	360	מ"ר	מגורים
	2		0	2	מס' יחיד	בישוב כפרי

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים	תאי שטח	יעוד
	0092	מגורים בישוב כפרי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
100%	8,258	מגורים בישוב כפרי	100%	8,258
				שטח מגורים בנחלות (חלקות א') * יעוד לא לפי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	בית מגורים, מבנים חקלאיים ומבני שרות למשק חקלאי של בעל המשק ולעיבוד חקלאי.
4.1.2	הוראות
א.	תותר הקמת מרתף בשטח עיקרי של עד 293 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

5: טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

צדי	קדמי לדרום	קדמי למערב	קדמי לצפון	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת								מעל מפלס לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
4	4	5	3.5 4 לשטח	1	2	גג שטוח 8 מ' גג רעפים 9.5 מ'	20%	0.24	2	1156	14.0%	---	293	62	801	8,258	0092	מגורים בשוב כפר

הערות לטבלה:

- 1) שטח עיקרי כולל 15.5 מ"ר שניתן לקבל בהקלה.
- 2) שטח שרות כולל 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה, 12 מ"ר ממ"ד או לפי הוראות הג"א ביום הוצאת היתר בניה, 5 מ"ר למערכות טכניות באם הבנין נדרש להם.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי למתן היתר בניה**

- א. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית זו, אלא אם הוצא היתר בנייה עד תום תקופה זו.
- ב. מילוי הוראות בנושא בניה משמרת מים כמפורט בסעיף 6.5 לעיל.
- ג. מילוי הוראות בנושא פינוי פסולת עפר ובנין כמפורט בסעיף 6.6 לעיל.
- ד. מילוי הוראות בנושא מיגון מפני רעידות אדמה כמפורט בסעיף 6.7 לעיל.
- ה. תאום עם פקיד היערות לעניין הנחיות לשימור העצים.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי או מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	---	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:
	0.50 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	ארון רשת
	3.00 מ'	שנאי על עמוד

6.5: הוראות בנושא בניה משמרת מים

- השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- בתא שטח 0092, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול 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.

6.6: הוראות בנושא פינוי פסולת עפר ובניין

- 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:
 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 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).
 - 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 שתיווצר, 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 בנייים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בנייים.
- 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.

6.7: מיגון בפני רעידות אדמה

- תנאי להיתר בניה לתוספת למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית


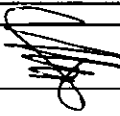
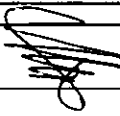
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

תאריך: 23.2.12	חתימה: 	שם: עידו לבני	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 029480084	מספר תאגיד: 3,2	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 23.2.12	חתימה: 	שם: אסף אביאל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 23.2.12	חתימה: 	שם: עידו לבני	יום בפועל
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	

אסף אביאל - ארכיטקט
מ.ר. 00108915
קניון רמת הקובע, 44930
טלפקס: 7619715-09

נספח א' - פרוט זכויות בניה לפי תכנית שד/119/3

ה. אזור מגורים עם משקי עור

מספר אזור זה כולל שטח הכפר שבו נמצאים כפר בחי הטגורית של החברית ומבני משק (משקי עור).

2. שטח החלקה מינימלית יהיה באזור זה ל- פחות מ- 2000 מ"ר פרט מחלקות שכבר קיימת ביום הגשת התכנית זו קטנוח מסמך זה.
3. על החלקות שגודלן עד 2000 מ"ר יחד יחידת מגורים אחת, ברם חרישה בניה י- דה מגורים אחת נוטעו לבני משפחה בלבד הגדרתו בעט שבה מקרקעין 1963 - חשכ"ג זנאי ששטה קהי פנידות הדיור יחד לא יעלה על 300 מ"ר או 15 מסמך החלקה משפחות בכל הקומות גם יחד כולל מרפסת.
4. על חלקות גדולות מסמך מינימלי של 2000 מ"ר מותר לבנות 2 בחיט נפרדים עם יחידת דיור בכל בית, גם כן רק לבני המשפחה, הכל לפי אזור של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

- 4 -

5. גודל כל דירה יהיה % 15 או 180 מ"ר מה שפחות.
6. הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להחיר גם בניה בצורת קוטג', בו השטח לא יעלה על זה שמסומן בטעיף קטן 5.
7. קרי בניה באזור מגורים יהיה כדלקמן:

מהחזית (מרווח) -	6 מ'	למבנה משק -	10 מ'
צדדי	4 מ'	" "	4 מ'
אחורי	10 מ'	" "	6 מ'