

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

10.06.2012

נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/90/27

שם התכנית : תוספת זכויות בניה , מגרש 48 - גבעת חן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27.6.12 אמצע
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

7.10.12 תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"

תוכנית מס' שד/90/27, הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 2011/10
מיום 10.06.12

יושב ראש הועדה
מהמס הועדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לאשר תוספת זכויות בניה למגרש בייעוד של משק עזר.
התכנית באה להוסיף 150 מ"ר בנוסף ל 200 מ"ר עיקרי קיימים שה"כ 350 מ"ר עיקרי,
תוספת שטחי שירות - תוספת של 57 מ"ר.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת זכויות בניה, מגרש 48 - גבעת חן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שד/ 27/90

מספר התוכנית

2,638 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20.04.2012

מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

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

הוועדה המחוזית

ל.7

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא רלבנטי

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

188/175 קואורדינטה X
675/875 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת חן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית המועצה האזורית דרום השרון

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב גבעת חן

שכונה רחוב מספר בית ברכת עם 50

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6589	מוסדר	• חלק מהגוש		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תכנית שד / 90 / 3	48

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד / 90 / 3	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית שד / 90 / 3 יחולו על תכנית זו.	4240	18.08.1994
שד / 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית שד/1000 יחולו על תכנית זו.	2725	05.07.1981
שד / 1000 / ב	בכפיפות		4784	15.07.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	עודד לבני אדריכל	02.05.2010		16		מחייב	חוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

נספח א' נכלל בחוראות התכנית
טבלת זכויות מצב קיים לפי שד/90/3

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 החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלק הנ"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ovedana@gmail.com		0543979744		רחוב הגלים 32 רעננה מיקוד 43596				דנה ירושלמי	028668184		
	oved@yerushalmi.com		0543973352	0774030998					עובד ירושלמי	028022580		

1.8.2 יזם בפועל

גוש / חלק הנ"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ovedana@gmail.com		0543979744		רחוב הגלים 32 רעננה מיקוד 43596				דנה ירושלמי	028668184		
	oved@yerushalmi.com		0543973352	0774030998					עובד ירושלמי	028022580		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב		מנהל מקרקעי ישראל			
		0547433577		ברכת עם 50 נבעת חן			3085099	ניצה לייזר	

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
erez@odedlavy.co	03-6471699		03-6488670	רח' הנושט 2 ת"א			35204	5460799	עורך לביא	אדריכל	עורך ראשי
adror2000@bezeqint.net	03-5374396	052-6344759	03-5374395	'צחק שדה 34 תל אביב			594	5318680	דרור בן נתן	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

תוספת זכויות בניה למגרש בייעוד של משק עזר, בגוש 6589 חלקה 5 בגבעת חן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת 150 מ"ר עיקרי בנוסף ל 200 מ"ר עיקרי קיימים סה"כ 350 מ"ר עיקרי. תוספת של 57 מ"ר שטחי שירות כולל ממ"ד וחניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		2.638					
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מתארי	מפורט				משק עזר	מגורים
		350	150	200	עיקרי		משק עזר
		1	0		1		מסי יחיד

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".

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תא שטח	יעוד
		48	משק עזר

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		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	2,638	100	2,638
100	2,638	100	2,638

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100	משק עזר	100	שטח למשקי עזר ובעלי מקצוע
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: משק עזר	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומבנה משק. עפ"י תכנית תקפה שד/3/90	א.
זיקת הנאה ברוחב 1 מ', תשאר פתוחה ופנויה לשימוש הציבור במקרה חירום.	ב.
הוראות	4.1.2
<p>1. תותר יחידת מגורים אחת.</p> <p>2. בחזית החלקות לא תורשה הקמת גדות תיל.</p> <p>3. גובה הגדר 1.2 מ' מעל פני קרקע סופיים. במקרים חריגים תרשה הוועדה הקמת גדר עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>4. השטח המסומן כזיקת הנאה על גבי התשריט ישמש מעבר להולכי רגל למקלט הציבורי ומעבר זה יהיה פנוי מכל חפץ.</p>	

5 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

צנזר מערבי	גילוי מורחי צנזר	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ה"ד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מרחב	צנזר אחורי	מרחב לבנייה	מרחב לבנייה						מרחב לבנייה	מרחב לבנייה				
3.0	3.0	5.0	5.0	1	2	9.00	0.38	1	10.0	15.42	407	50.17	6.83	2,638	48	משק עזר

- שטחי השרות ליח"ד יהיו 35 מ"ר לחנייה, 12 מ"ר שטח לממ"ד/או מקלט בהתאם לתקנות הג"א,
- 10 מ"ר למחסן – סה"כ 57 מ"ר.

קווי הבניין לבריכה ולחדר מכונות יהיו זהים לקווי הבניין למבנה בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 חנייה**

מס' מקומות החנייה יחושב על פי תקן החנייה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בנייה, אך לא פחות מ-2 מקומות חנייה ליחידת הדיור שבתחום המגרש.

6.2 נגר עילי

א. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
 ב. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
 ג. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.3 תנאים למתן היתר

תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
 תנאי למתן היתר בנייה יהא הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית, אשר לא ניתן להוציא להם היתר, מלבד מבנה המקלט הציבורי.
 תנאי למתן היתר בנייה - רישוי על פי פקודת היערות.
 תכנון מערכת הביוב והתחייבות לביצועה יהיו בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות.

6.4 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית


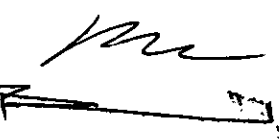
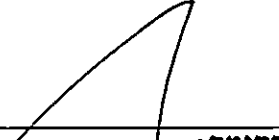
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

מידי.

8. חתימות

<p>תאריך: 20.04.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: דנה ירושלמי עובד ירושלמי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 20.04.2012</p>	<p>חתימה: עודד לביא-אדריכל 03-6489670 מס' רשיון 35204</p>	<p>שם: עודד לביא אדריכל</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 20.04.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: דנה ירושלמי עובד ירושלמי</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>תאריך: 20.04.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 20.04.2012 10.5.12</p>	<p>חתימה: עמ"ד שורז ז"ר מ.ר. 10926 אבו גבירל 37</p>	<p>שם: ניצה לייזר ז"י אינלו. ננמ</p>	<p></p>

