

משרד הפנים כחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

14. 01. 2013

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' שד/290/52

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה, שינוי גובה מרתף ושינוי גובה המבנה -
רמות השבים

מחוז:

המרכז

מרחב תכנון מקומי:

דרום השרון

סוג תוכנית:

תוכנית מפורטת

01. 01. 2013

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"</p> <p>..... תוכנית מס' שד/290/52..... הומלצה..... להפקדה בישיבה מס'..... מיום..... יושב ראש הועדה מחנכס הועדה</p>
--	---

	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 11/7/12 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>12-02-2013 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בית פרטי צמוד קרקע אשר מבקשים להגדיל את זכויות הבניה למגורים ולמרתף ולשנות גובה המרתף ל-2.4 מ' וגובה המבנה ל-9.0 מ' גג רעפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה, שינוי גובה מרתף ושינוי גובה המבנה - רמות השבים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

שד/290/52

מספר התוכנית

2,733 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

29/11/2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

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 674525
קואורדינטה Y 189550

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מושב רמות השבים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה פתח תקוה
יישוב רמות השבים
שכונה בית העם
רחוב 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6451	• מוסדר	• חלק מהגוש	268	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/מק/10/290/ה/1	• כפיפות			05/06/2003
הר/10/290/ה על תיקוניה	• כפיפות		3681	27.07.1989
הר/10/290/ה על תיקוניה	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות הר/10/290 לחול ימשיכו לחול		15/04/1970

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מרכז	אדרי' נדן לומלסקי	17.01.2011		12		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	אדרי' נדן לומלסקי	17.01.2011	1		1:250 1:2500	• מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית מרכז	מהנדסת אינסטלציה לריסה קיזינר	17.01.2011		1	1:250	• מנחה	נספח אי' נספח ביוב וניקוז
	ועדה מקומית דרום השרון		01.06.2010		1		• מחייב	טבלת זכויות מצב קיים - כחלק מהוראות התוכנית

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

מקצוע / תוא	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
יוס/מבקש	ברנבליט פלג עירית ולסין קארן רחל - לשעבר)	033340365				בית העם 12 רמות השבבים	09-7433500			michalps@gmail.com	6451/268 תא 001
	ברנבליט ערן (לסין גד - לשעבר)	327174983									

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	בביקוף מוריס	6221881			רח' השופטים 66 רמת השרון	03-5402547			
	ברנבליט פלג עירית ולסין קארן רחל - לשעבר) ברנבליט ערן (לסין גד - לשעבר)	033340365 327174983			בית העם 12 רמות השבבים	09-7433500			michalps@gmail.com

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מחוזית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	נדין לומלסקי	306004045	45909			רח' ויצמן 130 ת.ד. 2429 כפר סבא 44160	09-7665362	054- 6564004	09- 7665362	lumel@netvision.net.il
מודד	חוסאם מסארוה	027585728	894			טייבה במשולש	09-7990140	052- 265073	09- 7996748	mhmed@bezeqint.net

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**

1. תוספת זכויות בנייה ושינוי גובה המבנה בגוש 6451 חלקה 268 ברמות השבים בתא שטח 001 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות הבנייה לשטח עיקרי על קרקעי מ- 207 מ"ר (מתוכם 82 מ"ר שניתנו בהקלה) ל 360 מ"ר וכן תוספת של 50 מ"ר זכויות בנייה לשטח עיקרי תת קרקעי- סה"כ 410 מ"ר עיקרי עבור תא שטח מסי 001.
- גובה המרתף יהיה 2.4 מ'.
- גובה המבנה יהיה 9.0 מ' גג רעפים במקום 8.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר 2,733

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך השינוי למצב המאושר 82 מ"ר אושרו כבר בהקלה. השינוי בתא שטח 001 בלבד	-	535	285+	250	מ"ר	מגורים
		2		2	מסי יחיד	

נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית 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 כפופים				תאי שטח	יעוד
				001	מגורים בישוב כפרי
				002	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			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,733	מגורים בישוב כפרי		100	2,733	אזור תקלאי א'
100	2,733	סה"כ		100	2,733	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
.א	מגורים
4.1.2	הוראות
.א	זכויות הבנייה, גובה המרתף וגובה המבנה יהיו לפי טבלת זכויות והוראות בנייה ובהתאם להוראות תוכנית הר/10/290.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות **	עיקרי	שרות **										
מגורים בישוב כפרי	001	1499.50**	360.00	57	50.00	467.00	1 ...	1.5	15	9.0 מ' גג רעפים	1	1	5.0	4.0	4.0	6.0
מגורים בישוב כפרי	002*	1233.50**	125+82 (6%)	57	100.00		1 ...			גג שטוח 7.0 מ' גג רעפים 8.0 מ'	1	1	5.0	4.0	4.0	6.0

* זכויות הבנייה בתא שטח 002 ע"פ תכנית הר/290/10 ללא שינוי בתכנית זו.

** פירוט שטחי שירות: 35 מ"ר לחנייה, 12 מ"ר לממ"ד ו-10 מ"ר למחסן. ניתן לנייד שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת.

*** תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית

6. הוראות נוספות**6.1. חניה**

חניית מכוניות תהיה בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ולא פחות מ- 2 חניות לכל יחיד.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. תנאים למתן היתר בניה

- 6.3.1 מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתוכנית זו. אלא אם הוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.
- 6.3.2 הבטחת פתרונות ניקוז וביוב להנחת דעת מהנדסת הועדה המקומית דרום השרון.
- 6.3.3 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.4. בניה משמרת מים

לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 34/ב/4, יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים.

מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו'. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5. הקלות נוספות

עם אישורה של התכנית לא תינתן הקלה נוספת של תוספת 6% בזכויות הבנייה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: ברנבליט פלג עיריית (לסין קארן רחל - לשעבר) ברנבליט ערן (לסין גד - לשעבר)	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה:	שם: לומלסקי נדין	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: מס' רשיון 45909		
תאריך:	חתימה:	שם: ברנבליט פלג עיריית (לסין קארן רחל - לשעבר) ברנבליט ערן (לסין גד - לשעבר)	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: בביקוף מוריס	בעל עניין בקרקע - בעלים
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע - חוכרים
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: ברנבליט פלג עיריית (לסין קארן רחל - לשעבר) ברנבליט ערן (לסין גד - לשעבר)	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		