

1000202031-1
 תכנית מס' שד / 290 / 10 / 36 א

נדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 18/4/13

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה והתעבירה - 1965

משרד הפנים
 מחוז מרכז

10. 03. 2013

הוראות התוכנית

נתקבל
 תיק מס'

תוכנית מס' שד / 290 / 10 / 36 א

שם תוכנית : תוספת זכויות בנייה למגורים - רולס, רמות השבים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 28. 02. 2013
 נתקבל

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

אישורים

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית הפליטה ביום:
 27.12.12 (א/36/10/290/92)
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

9.5.13 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 תוכנית מס' שד/36/10/290/92-הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 10003
 מיום 11.3.13
 יושב ראש הוועדה
 מהמס הוועדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית לתוספת זכויות בנייה עיקריים ושטחי שרות למבני מגורים
הגדלת זכויות הבנייה העיקריים ב-40 מ"ר לכל יח"ד
ותוספת שטחי שרות מעל הקרקע של 35 מ"ר לחנייה מקורה, עד 10 מ"ר למחסן, 5 מ"ר למערכות טכניות
ומרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף, לכל יח"ד
כך שכל יח"ד תהיה של 250 מ"ר עיקרי ו-62 מ"ר שרות מעל הקרקע
וכן שטח עיקרי של 50 מ"ר מתחת למפלס הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בנייה למגורים – רולס, רמות השבים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

שד / 290 / 10/36 א

מספר התוכנית

1.755 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

1-1-13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

• 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 189375
קואורדינטה Y 674975

1.5.2 תיאור מקום רמות השבים – רחוב הברושים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית דרום השרון

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפתח תקווה
רמות השבים

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

הברושים
23

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6452	מוסדר	חלק מהגוש		65 מגרש 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/290/10/יא	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.07.1996	4431	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• שינוי	הר / 10 / 290 / יא
27.07.1989	3681		• כפיפות	הר / 10 / 290 / ה
15.04.1970	1703		• כפיפות	הר / 10 / 290 /
25.12.1989	3729		• כפיפות	הר / 10 / 290 / ד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי שלום אדריכל	1-10-2009		15		מחייב	הוראות התכנית
		אורי שלום אדריכל	1-10-2009	1	2, כלול במספור הכללי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
								נספח א' - טבלת שטחים מצב קיים מתוך הר/10/290 א'

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	iritr@building.org.il			054-7777085	רמות השבים 23	תאגיד	רשות מקומית		022859052		רולס עיריית

זיס בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
iritr@building.org.il			054-7777085	רמות השבים 23	תאגיד	רשות מקומית		022859052		רולס עיריית

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				הברזשים 23 רמות השבים			54011069	אלונה אגושביץ		• בעלים
iritr@building.org.il	054-7777085		054-7777085	הברזשים 23 רמות השבים			022859052	רולס עיריית		• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ori@stability.co.il	03-6292881		074-7030437	שד"ל 7 ת"א	513770644	רשות מקומית	110000	אורי שלום	אדריכל	עורך ראשי
Oscar_g@netvision.net.il		077-7002930	03-5207288	שלמה המלך 30 / 12 הל אביב			667	תאוסקר גרינברג		מודד

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

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 ל- 2 יחידות דיור בתחום התכנית, בגוש 6452 חלק מחלקה 65 ביישוב רמות השבים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בנייה לכל יחידת דיור מעל לקרקע ב- 40 מ"ר שטח עיקרי, כך שסך השטח העיקרי מעל הקרקע לכל יחידת דיור יהיה 250 מ"ר, ותוספת של 50 מ"ר שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע. סה"כ 300 מ"ר שטח עיקרי לכל יחידת דיור
- ב. שטחי השירות מעל לקרקע יעמדו על 62 מ"ר, לכל יחידת דיור

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.755
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	600		$180 = 2 \times 90$	$420 = 2 \times 210$	מ"ר	מגורים
	2		0	2	מסי' יחיד	ביישוב 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 כפומים		תאי שטח	יעוד
		101	מגורים ביישוב 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	אחוזים	מ"ר
100%	1755	100%	1755

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100%	מגורים ביישוב כפרי	100%	תקלא א'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, לרבות שטחי שירות נלווים למגורים, מרתף, ממ"ד, או מקלט תקניים וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חפשי או אמן הגר באותו הבנין
4.1.2	הוראות
א.	מגורים ביישוב כפרי במגרש מינימלי של 1750 מ"ר יבנו 2 יח"ד
ב.	חומרי גמר לחזיתות הבניין חומרי הגמר יהיו קשיחים - אבן, שיש, בטון, אלומיניום וזכוכית, גרנוליט ו/או חומר דומה באישור מהנדס הועדה המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מואע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (לשתי יח"ד)	שטחי בניה מ"ר/ יח"ד		גודל מגרש/ מזרני/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת												
6	4	4	4	4	7 מ' לגג 8 שטוח, 8 מ' לגג רעפים	35%	1.14	2	42%	724=2X362	50	62	250	1750	101	מגורים בישוב כפרי

הערה:

* שטחי בניה ליחידה בודדת בסמכות מהנדס הוועדה מקומית להתייר ניד שטחי שירות למרתף.

להלן פירוט שטחי השירות מעל לקרקע:

10 מ"ר מחסן

35 מ"ר חניה מקורה

12 מ"ר מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א

5 מ"ר למערכות טכניות, באם יוכח שנדרש

6. הוראות נוספות**6.1. בניה משמרת מים**

לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות אי לפי תמ"א 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א/35 יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים, כך שמי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים, המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים, (במידת האפשר). תנאי למתן היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.

בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור.

יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.2. חנייה

מס' מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, אך לא פחות מ- 2 חניות לכל יחיד בתוך גבולות המגרש

6.3. היטל השבחה

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

6.4. תנאים למתן היתר בניה

1. ע"פ הוראות תכנית הר / 290 / 10 / יא, לא ינתן היתר בניה לתכנית פיתוח הכוללת פגיעה בעץ "אלון התבור", המוגן על פי חוק
2. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בתנאים הנחוצים לדעתה לשמירת איכות הסביבה. כמו כן רשאית להתנות מתן היתר בניה בסילוק מטרדים סביבתיים קיימים בתחום המגרש המיועד לבניה
3. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית זו אלא אם הוצא היתר בנייה עד תום תקופה זו
4. מיצוי ההליכים המשפטיים כנגד הבנייה הבלתי חוקית בתחום התכנית

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

10 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם: עירית רולס	חתימה:	תאריך: 3.2.13
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:		
עורך התוכנית		שם: אורי שלום אדריכל	חתימה:	תאריך: 29.01.13
תאגיד:		מספר תאגיד: 513770644 ח.פ. חברה לתועלת הציבור		
יזם בפועל		שם: עירית רולס	חתימה:	תאריך: 3.2.13
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם: אסנת אונג'סקו	חתימה:	תאריך: 3.2.13
תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:		

נספח א' - טבלת שטחים מצב קיים מתוך הר/290/10/יא'

14. השימושים המותרים

כל קרקע או בנין ישמשו רק למטרות בריאות האזורים הוותיק:

1) חקלאי א'

א) מגורים לרבות חלקי שעות נלווים למגורים, מרתף, במייד או מקלט תקנים וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל סיקצווע חופשי או אכז הנר באותו הבנין.

ב) בריכות שחייה פרטיות, לפי תכנית הר/290/10/יא':

2) שפח ציבורי מתות.

א) גנים ונטיעות, מיתקני גן, שבילים, כיכרות, מגרשי משחקים.

ב) מקלטים ציטריים.

ג) מחסן כלים וסככות על.

15. הנראות בגינה כללית

1) שטחים שאעם כלולים בארצו הבנייה:

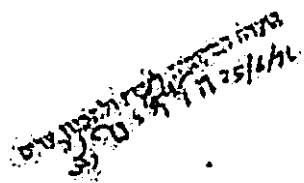
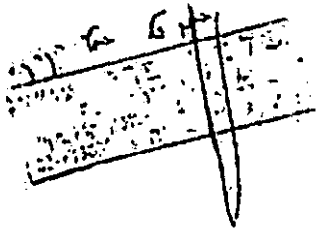
מרכסות או מקורות, מרכסות גג.

2) שטחי שירחן.

חניות מקורות עד 30 מטר לחיד, ומקלט או סמייד בשטח 7.5 מטר לחידות דיוך וחלקי שורות שונים עד 35 מטר לחיד. במודה ושטח התניה המקורה יעלה על 30 מטר יחשב השטח העודף בשטח עיקרי.

3) מרונמים:

בבנין מגורים כותר מרתף בשטח עד 50 מטר, בטנאי שכולל את כל חלקי השרות למעט תניח ומסייד, השטח העודף ייחשב כשטחים עיקריים, ובטנאי שחרום המוחלט של רכבתו או יעלה על 1.0 מתחת לבנין הקרקע הטבעית, בנקודה הנמוכה הסמוכה לו.



15. האזורים (זכויות הבניה)

בשטח התכנית התולטת הטרואזה הבאות ביחס לחלוקה לאיחודים וזכויות הבניה:

קוד בנין (מ')	מספר יחיד במגרש	גובה בנין מרבי ומס' קומ' (2)	שטח בניה מרבי מגורים (אתונים)	גודל מגרש סוכ (דונם)	צבע בתעריט	יעד תאזור	קוד בנין (מ')	
							אתודי	צדדו
6	2	2	מבנים 240 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר לוחד אחת על חלקה	1.750	קוקו וזכ צפון דרום	הקלאי א	4	4
חלקי שדות		(2)	שטח שירות לכל יחיד כלליים: 35 מ"ר תנויה מקורה 30 מ"ר ממ"ר 75 מ"ר				א	א
0 בהסכמת השכן							6	6
חניה מקורה שאינה חלק מהבניה							2	0
2							2	6
4	1	5	5	למ תשדוט	ורוס	ססה ניכודו סתוח (4)	4	4

מס' 290 / 10/36/א

15/10/2009