

402/353

תכנית מס' שד/290/58

מבא"ת 2006

כחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז



20.05.2013

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' שד/290/58

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה, חלקה 96 גוש 6452 - רמות השבים

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד הפנים - מחוז המרכז
הועדה המחוזית החליטה ביום: 14/11/13
(שד/290/58) לאשר את התוכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/290/58...הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 1109...
מיום 14.11.13...
יושב ראש הועדה
מוגדס הועדה

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
תאריך: 14/11/13
יו"ר הוועדה המחוזית

06.05.2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 13

דברי הסבר לתוכנית

2 בתים פרטיים צמודי קרקע אשר מבקשים להגדיל את זכויות הבניה למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת זכויות בניה, חלקה 96 גוש 6452 - רמות השבים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שד/290/58

מספר התוכנית

3,022 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06/05/2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

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 674825
קואורדינטה Y 189150

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מושב רמות השבים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבהן חלה התוכנית

נפה פתח תקוה
יישוב רמות השבים
שכונה רחוב סמטת מגן
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6452	• מוסדר	• חלק מהגוש	96	

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/על תיקוניה	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות הר/10/290 ימשיכו לחול		15/04/1970

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	אדרי נדין לומלסקי	06.05.2013		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	אדרי נדין לומלסקי	06.05.2013	1		1: 250 1: 2500	• מחייב	תשריט
			06.05.2013		1		• מחייב	נספח אי - טבלת זכויות מצב קיים
	ועדה מחוזית מרכז	אדרי נדין לומלסקי	06.05.2013	1		1: 250	• מחייב	נספח עצים בוגרים

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/ יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
מגיש התוכנית / יזם בפועל	דוויק ניסים	050322650				יקותיאל אדם 15 גי כפר סבא	09-7447232	054-3976261		duck.nissim4@gmail.com	תא 6451/268 001
	דוויק נילי	051956043									
	רוטשילד יאיר	5353737				סמטת המגן 5, רמות השבים		050-6881105			תא 6451/268 002

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	דוויק ניסים	050322650				יקותיאל אדם 15 גי כפר סבא	09-7447232	054-3976261		duck.nissim4@gmail.com
	דוויק נילי	051956043								
	רוטשילד יאיר	5353737								

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	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	מוסמך מודד אוסקר גרינברג	017177700	667			רח' אז"ר 14 כפר-סבא	072-2500077		072-2500088	globus7@yahoo.com

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 בגוש 6452 חלקה 96 [2] ברמות השבים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת זכויות הבנייה לשטח עיקרי על קרקעי מ- 213 מ"ר (מתוכם 88 מ"ר שניתנו בהקלה) ל- 320 מ"ר וכן תוספת של 100 מ"ר זכויות בנייה לשטח עיקרי תת קרקעי – סה"כ 420 מ"ר עיקרי עבור כל אחד מ- 2 תאי השטח בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

3.022

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	840		590+	250	מ"ר	מגורים
	2			2	מסי יח"ד	

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
				003	דרך מאושרת
				004	דרך מוצעת

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
48	1451	מגורים בישוב כפרי		49	1481	אזור חקלאי א'
48	1451	מגורים בישוב כפרי		49	1481	אזור חקלאי א'
2	60	דרך מאושרת		2	60	דרך מאושרת
2	60	דרך מוצעת				
100	3,022	סה"כ		100	3,022	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	4.1
שימושים:	4.1.1
מגורים	
הוראות:	4.1.2
תוספת זכויות הבנייה. יתר הוראות התוכנית יהיו לפי טבלת זכויות והוראות בנייה ובהתאם להוראות תוכנית הר/10/290.	
שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים:	4.2.1
דרך	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר														
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד **	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)					
			עיקרי	שרות *	עיקרי	שרות											
מגורים ביישוב כפרי	002-1 001	2902	640.00	104.00	200.00	944.00	32.53	2	1.5	15	9.0 מ' גג רעפים	1	1	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי

* שטחי שירות: 30 חניה מקורה, 12 ממ"ד, 10 מחסן לכל יח"ד.

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

2013.06.05

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 10

6. הוראות נוספות

6.1:

הפקעה:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין

6.2:

חניה

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

6.3:

תנאים למתן היתר בנייה:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית, אשר לא ניתן להוציא להם היתר
- לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
- אישור מהנדסת הועדה המקומית לתכנית פיתוח אשר תבטיח שימור העצים בתחום התכנית. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור, במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן.

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. מיירב 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 בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5:

מניעת מטרדים בזמן הבנייה:

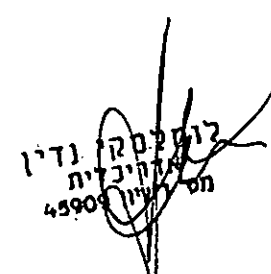
בזמן עבודות הבנייה וההקמה בתחום התכנית יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: דוויק ניסים	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: דוויק נילי	
תאריך:	חתימה:	שם: רוטשילד יאיר	

תאריך:	חתימה:	שם: לומלסקי נדון	עורך התוכנית
	 לומלסקי נדון מדריך נדון מס' 45909		

תאריך:	חתימה:	שם: דוויק ניסים	יזם במפעל
תאריך:	חתימה:	שם: דוויק נילי	
תאריך:	חתימה:	שם: רוטשילד יאיר	

תאריך:	חתימה:	שם: דוויק ניסים	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: דוויק נילי	
תאריך:	חתימה:	שם: רוטשילד יאיר	

נספח א' - טבלת זכויות מצב קיים עפ"י הר/10/290

מספר	צבע האזור	סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	בנין		רוחב חדרים פינים של	מספר
						קומי קומי	צדדי		
מותרים שתי יחידות דיור בלבד על חלקה. פותרת הקמת בנין מגורים שני על חלקה בזנאי גודל החלקה לא פחות מ-1750 מ"ר, בחסלבת המוצעת המקומית והסכמת החוזים. הועדה המקומית רשאה במקרים מסוימים לאשר מבנה חקלאי ועוד על הגבול בהסכמת הסוכן - בכפוף לאשר בנינים, עזר	קוקו ירוק צפון-דרום	2000	15%	באזור הועדה המקומית	קומה אחת או קומה	כמסופך בחסרים	4 מ' 6 מ'	6 מ'	24
מותרים שתי יחידות דיור בלבד על חלקה. פותרת הקמת בנין מגורים שני על חלקה בזנאי גודל החלקה לא פחות מ-1750 מ"ר, בחסלבת המוצעת המקומית והסכמת החוזים. הועדה המקומית רשאה במקרים מסוימים לאשר מבנה חקלאי ועוד על הגבול בהסכמת הסוכן - בכפוף לאשר בנינים, עזר	קוקו ירוק מזרח-מערב	10,000	250 מ"ר	בנין	בנין	בנין	6 מ' 6 מ'	6 מ'	30

מספר	צבע האזור	סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	בנין		רוחב חדרים פינים של	מספר
						קומי קומי	צדדי		
מותרים שתי יחידות דיור בלבד על חלקה. פותרת הקמת בנין מגורים שני על חלקה בזנאי גודל החלקה לא פחות מ-1750 מ"ר, בחסלבת המוצעת המקומית והסכמת החוזים. הועדה המקומית רשאה במקרים מסוימים לאשר מבנה חקלאי ועוד על הגבול בהסכמת הסוכן - בכפוף לאשר בנינים, עזר	קוקו ירוק צפון-דרום	750	5%	בנין	בנין	בנין	6 מ' 6 מ'	6 מ'	20
מותרים שתי יחידות דיור בלבד על חלקה. פותרת הקמת בנין מגורים שני על חלקה בזנאי גודל החלקה לא פחות מ-1750 מ"ר, בחסלבת המוצעת המקומית והסכמת החוזים. הועדה המקומית רשאה במקרים מסוימים לאשר מבנה חקלאי ועוד על הגבול בהסכמת הסוכן - בכפוף לאשר בנינים, עזר	קוקו ירוק מזרח-מערב	500	50%	בנין	בנין	בנין	6 מ' 6 מ'	6 מ'	5
מותרים שתי יחידות דיור בלבד על חלקה. פותרת הקמת בנין מגורים שני על חלקה בזנאי גודל החלקה לא פחות מ-1750 מ"ר, בחסלבת המוצעת המקומית והסכמת החוזים. הועדה המקומית רשאה במקרים מסוימים לאשר מבנה חקלאי ועוד על הגבול בהסכמת הסוכן - בכפוף לאשר בנינים, עזר	קוקו ירוק מזרח-מערב	1000	30%	בנין	בנין	בנין	6 מ' 6 מ'	6 מ'	8

הערות וחגמים אחרים:
 א) חלקים מן בנין 4 למי אזור הועדה המקומית.
 ב) סכמת למכירתו. מותר לחקים הכנה למכירתו פרטית בקו בנין קומי של 2. מסר ונקו בנין צדדי של 2 מסר או אפס, בהסכמת הסוכן.
 ג) חבלת מרפסתו מותר להגליס מרפסת לחור קו בנין עומי - 1.0 מ' - 0.50 מ' לפירוט צדדי.
 ד) פרווחים בין פגיוסן מבנה שלל יש להרחיק לפחות 8 מסר ממבנה מגורים.
 ה) קו בנין לטביליסן קו בנין לטביליסן יחיו 4 מסר. אלא אם כן קו בנין אחר.
 ו) בריכת שתייה ובריכת הסחיים הקיימת בגוש 6452 חלקום: 194,193,79 - הורסינח מעולום מתוקת הבריכה וטפורים.
 ז) גגות בנינים מגורים גגות בנינים מגורים יחיו בני שני סמועים לפחות, מרעמים און אסכטס, בצבע אדום בלבד.

הח' והמכונן והבניה השניה-1965
 הועדה המקומית לחכא ולבניה יה ד ר י מ'
 תבנית א-3166 מס' יב/290/10
 כישיונה מס' 19 סיון 4/1/68

1.69
 חתימת היוזם
 חתימת המכונן
 חתימת המכונן