

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז

19.12.2013

הוראות התוכנית

נתקבל

תוכנית מס' שד/434/26

תיק מס'

שם תוכנית: תוספת זכויות בגוש 7258 חלקה 4, מגרש 171, אלישמע

הועדה המקומית לתכנון  
"דרום השרון"

09.12.2013

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: דרום השרון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

נתקבל

מחוז מרכז

הפקדה

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

תוכנית מס' 26/434/26 הומלצה  
להפקדה בישיבה מס' 10105  
מיום 27.2.11  
מחנ"ס תועדה  
הושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום:  
(26/434/26) 27/2/2013  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

12-02-2014  
תאריך  
יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

בתכנית התקפה למושב אלישמע ניתן לבנות 120 מ"ר בקומת קרקע + 80 מ"ר בקומה א'.  
על המגרש נבנה בנין ובו חריגה של 37 מ"ר בקומה א'.  
תכנית זו מוסיפה 37 מ"ר שטח עיקרי במגרש 171, על מנת להכשיר את המבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בגוש 7258 חלקה 4, מגרש 171,  
אלישמע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

שד/434/26

מספר התוכנית

0.464 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

18/06/2013

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 193175  
קואורדינטה Y 672775

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית דרום השרון

התייחסות לתחום הרשות

נפה • חלק מתחום הרשות

לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב אלישמע

לי"ר

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7258	• מוסדר	• חלק מהגוש	4	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/434/3	171

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
15/7/1999	4784	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות שד/100/ב ימשיכו לחול	• כפיפות	שד/1000/ב -
1/6/1972	1827	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות שד/1/434 ימשיכו לחול	• כפיפות	שד/1/434 -
15/3/1996	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות שד/3/434 ימשיכו לחול	• שינוי	שד/3/434 -
24/2/2002	5056	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות שד/3/841/3 ימשיכו לחול	• שינוי	3/841/3

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך הא"י	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מרכז	אסף אביאל	20/12/2010	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	אסף אביאל	20/12/2010	1	ל"ר	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	אסף אביאל	11/11/2011	1	ל"ר	1: 100, 1: 250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית מרכז	ל"ר	15/3/1996	ל"ר	1	ל"ר	• מחייב	נספח א' – טבלת זכויות בניה מתכנית שד/434/3

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 ההוראות על התשריטים.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	/ ח(י)
לייר	יוסף בוהארון	050022813	לייר	לייר	לייר	הורדים 171, אלישמע		052-3609776			
לייר	שולמית בוהארון	060943677	לייר	לייר	לייר						

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לייר	יוסף בוהארון	050022813	לייר	לייר	לייר	הורדים 171, אלישמע		052-3609776		
לייר	שולמית בוהארון	060943677	לייר	לייר	לייר					

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לייר	לייר	לייר	מנהל מקרקעי ישראל	לייר					לייר

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	אסף אביאל	024822272	108915	לייר	לייר	קיבוץ רמת הכובש, 44930	09-7619715	050-5753672	09-7619715	d@rmk.co.il
• מוודד	מוודד מוסמך	ריאד עאסי		884	לייר	לייר	כפר ברא 45863	03-9388813	054-8022727	03-9021104	

**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	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**

תוספת זכויות בניה בגוש 7258 חלקה 4, במושב אלישמע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת 37 מ"ר שטח עיקרי בקומה א'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.464
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	237		+37	200	מ"ר	מגורים א'
	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", גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				003	מגורים א'

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		
אחוזי	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
00%	464	מגורים א'		100%	464	מגורים א'

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים וחלקי עזר למגורים (מבני עזר).	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	מס' יחיד:	תותר הקמת יחידת דיור אחת.
<b>ב.</b>	מרתף:	<p>א) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' ממפלס פני הקרקע.</p> <p>ב) לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף ולא יותר חדר מדרגות נפרד אליו.</p> <p>ג) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
										סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
צידי- חורי שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	5	1	2	7 נג שטוח 9 נג משופע	30%	0.5	1	64.4%	299		(3)	62 (2)	237 (1)	464	003	מגורים א'

הערות לטבלה:

- (1) לא יותר מ-120 מ"ר מהשטח עיקרי בקומת הקרקע.
- (2) שטח שרות כולל 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה, 12 מ"ר ממ"ד, 5 מ"ר מערכות טכניות. בנוסף תותרנה בליטות בהתאם לנדרש. ניתן יהיה למקם את שטחי השרות במפלס הכניסה או מתחת למפלס הכניסה.
- (3) תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל. השטחים במרתף יחושבו מתוך השטח העיקרי מעל מפלס לכניסה הקובעת.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 חניה**

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש, אך לא פחות מ- 2 חניות ליחידת הדיור במגרש.

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שמוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. 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.

ג. 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

**6.4. הוראות בנושא ניקוז משמר נגר**

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - ב. 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.
  - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

**6.5. הוראות בנושא פינוי פסולת עפר ובנין**

- א. 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:
  - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
  - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - (1.3) 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.
- ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי  
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
בהעדר איזון -  
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.  
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.  
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. 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.

**6.6. תנאי למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית, אשר לא ניתן להוציא להם היתר.

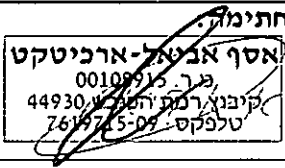
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**8. חתימות**

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: <i>דניאל יואל</i>	שם: יוסף בוהארון שולמית בוהארון תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: <i>8/12/13</i>	חתימה: 	שם: אסף אביאל תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: <i>דניאל יואל</i>	שם: יוסף בוהארון שולמית בוהארון תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע

**נספח א' – טבלת זכויות בניה מתכנית שד/434/3**

6.2 לוח הגבלות בניה לאיזורים

9	8	7	6	5	4	3	2	1
קווי בנין מינ' (מ')			גובה מקס' (מ')	שטח-בניה מקסימלי		מספר יח' דיור	שטח מגרש מינמלי (דונם)	איזור
אחורי	צד	חזית		שטחי שירות (מ')	שימוש עיקרי (מ')			
לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות			8	-	מבנים חקלאיים סה"כ 60%	-	-	חקלאי
לשימוש עיקרי 5   3   5			7 בגג שטוח, 9 בגג משופע	חניה מקורה 15 לכל יח"ד; אחרים 24 לכל יח"ד; מרהף ראה סעיף (5) 3.2	250 לדירה 300 בקומה סה"כ 450 55 לדירה השלישית	1 לבעל הנחלה 1 לממשיך 1 להורים סה"כ 3	3 או 2 ללא מבנים חקלאיים	מגורים בחלקה א' של נחלה
לחניה מקורה 5   0   1.5								
למבני משק לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות 20								
לשימוש עיקרי 5   3   5			7 בגג שטוח 9 בגג משופע	חנייה מקורה 15; אחרים 24	120 בקומת הקרקע 80 בקומה א' סה"כ 200	1	כ-0.4	מגורים א'
לחניה מקורה 5   0   1.5								
5   5   5 לפי חכנית בינוי			2 קומות ולא יותר מ-7 מ' בגג שטוח, 9 מ' בגג משופע	-	20% בקומה 40% סה"כ	-	לפי חכנית בינוי או חש"ט חלוקה או קיום	ציבורי