

1

1-281 234 000 4

תכנית מס' שד/290/57

מבא"ת 2006

מזיק וניתן להפקיד לאשר
 תחלטה הוועדה המחוזית/משרד מוס' 6.10.13
 אדריכלות דיאלה פוסק
 מתכנת תכנון-חמחוז
 תאריך 20/11/14

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 19.12.2013
 נתקבל
 תיק מס'

הוראות התוכנית
 תוכנית מס' שד/290/57

שם תוכנית: תוספת זכויות בנייה, גוש 6452 חלקה 295 - רמות השבים

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 04.12.2013

אישורים

הפקדה **נתינת**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 תוכנית מס' 57/290/13
 להפקדה בשיבה מס' 20110
 מיום 19.6.11
 מתנדט הועדה
 חתם וסג' הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 (57/290/130) (פ. 48) 19/10/2013
 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 תאריך 5.3.14
 יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מגדילה שטחים עיקריים ושטחי שירות, ומחלקת את חלקה 295 לשתי חלקות נפרדות, ללא תוספת יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|--|--|---|-----------------------|
| <p>תוספת זכויות בנייה, גוש 6452 חלקה 295 – רמות השבים</p> | <p>שם התוכנית</p> | <p>1.1. שם התוכנית ומספר התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>שד/290/57</p> | <p>מספר התוכנית</p> | | |
| <p>2,954 מ"ר</p> | | <p>1.2. שטח התוכנית</p> | |
| <p>מתן תוקף</p> | <p>שלב</p> | <p>1.3. מהדורות</p> | |
| <p>1</p> | <p>מספר מהדורה בשלב</p> | | |
| <p>27/10/2013</p> | <p>תאריך עדכון המהדורה</p> | | |
| <p>תוכנית מפורטת</p> | <p>סוג התוכנית</p> | <p>1.4. סיווג התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>כן</p> | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> | | |
| <p>ועדה מחוזית</p> | | | |
| <p>לא רלוונטי</p> | <p>לפי סעיף בחוק</p> | | |
| <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> | <p>היתרים או הרשאות</p> | | |
| <p>חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התוי"ב.</p> | <p>סוג איחוד וחלוקה</p> | | |
| <p>לא</p> | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

189425 קואורדינטה X
674775 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רמות השבים, רחוב הבנים סמוך לפינת רחוב בית העם.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמות השבים

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב רמות השבים

יפורסם ברשומות

שכונה

רחוב הבנים

מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6452 | מוסדר | חלק מהגוש | 295 | - |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|------------|
| הר/10/290/ד | שינוי | תכנית זו משנה את תכנית הר/10/290/ד רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות הר/10/290/ד מוסיפות לחול. | 3729 | 25/12/1989 |
| הר/10/290 | שינוי | תכנית זו משנה את תכנית הר/10/290 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות הר/10/290 מוסיפות לחול. | 1703 | 18/2/1971 |
| הר/10/290/ה | שינוי | תכנית זו משנה את תכנית הר/10/290/ה רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות הר/10/290/ה מוסיפות לחול. | 3681 | 27/7/1989 |
| הר/10/290/ה/1 | שינוי | תכנית זו משנה את תכנית הר/10/290/ה/1 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות הר/10/290/ה/1 מוסיפות לחול. | 5178 | 8/5/2003 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האר | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-----------|-----------|--------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|--|
| | | עינב קוה-יאר | 27/10/2013 | ל"ר | 15 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית, טבלת זכויות מצב קיים וטבלת הקצאה |
| | | עינב קוה-יאר | 27/10/2013 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריט 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 מגושי התוכנית

| חל"י / | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------|------------------|------------|-------------|------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
| | Offerg@cal.co.il | 03-9731324 | 052-6600066 | 09-7418422 | רחוב הבנים 4 רמות השבים 45930 | מס' תאגיד | רשות מקומית | לי"ר | לי"ר | 055669287 | עופר גלבע | לי"ר |

1.8.2 יזם כמעל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------|------------|-------------|------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
| erg@cal.co.il | 03-9731324 | 052-6600066 | 09-7418422 | רחוב הבנים 4 רמות השבים 45930 | מס' תאגיד | רשות מקומית | לי"ר | לי"ר | 055669287 | עופר גלבע | לי"ר |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------------|------------|-------------|---------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|--------------|
| erg@cal.co.il | 03-9731324 | 052-6600066 | 09-7418422 | רחוב הבנים 4 רמות השבים 45930 | מס' תאגיד | רשות מקומית | לי"ר | לי"ר | 055669287 | עופר גלבע | לי"ר |
| | 03-9731324 | 052-3858109 | 09-7418422 | רחוב הבנים 4 רמות השבים 45930 | לי"ר | רשות מקומית | לי"ר | הגר גלבע | 057826349 | | לי"ר |
| el.erlichma@citi.com | - | - | 0016462211881 | רחוב הבנים 6 רמות השבים 45930 | לי"ר | רשות מקומית | לי"ר | דניאל ארליכמן | 028579126 | | לי"ר |
| el.erlichma@citi.com | - | - | 0016462211881 | רחוב הבנים 6 רמות השבים 45930 | לי"ר | רשות מקומית | לי"ר | סער שלמו ברסקי | 027948975 | | לי"ר |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------------|--------------|-------------|------------|-----------------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------|-----------|------------------|--------------|
| ivk@netvisi.com | 1533-9030793 | 052-4567145 | 03-9030793 | העמאות 18/26 ראש העין | לי"ר | רשות מקומית | 28813/ה | עייב קוה-יאיר | 028476653 | הנדסאית אדריכלות | עורך ראשי |
| ir26bader@mail.com | 03-9323439 | 050-7659205 | 03-9323439 | כפר קאסם 48810 | לי"ר | רשות מקומית | 1182. | אייסר בדיר | 037150638 | מודד מסמך | 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

חלוקת המגרש הקיים ל-2 מגרשים בהסכמת הבעלים ותוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בגוש 6452 בחלקה 295 במושב רמות השבים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הגדלת שטח עיקרי מעל הקרקע מ-427.24 מ"ר ל-640 מ"ר, 320 מ"ר לכל יחידת דיור.
 ב. קביעת שטח שירות מעל הקרקע בסך 62 מ"ר ליחיד.
 ג. קביעת שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בסך 154 מ"ר, 77 מ"ר לכל יחיד.
 ד. חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התוי"ב לשני מגרשים, תא שטח 2951 בן 1,454 מ"ר, ותא שטח 2952 בן 1,500 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.954

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|---------------------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| מצב מאושר 250 מ"ר ל-2 יחיד + תוספת 6% | | 794 | + 366.76 | 427.24 | מ"ר | מגורים |
| ללא שינוי | | 2 | 0 | 2 | מס' 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 | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|---------|------------|--------------------|
| | | | 2952, 2951 | 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 | | יעוד |
|----------|-------|-----------|-------|----------|
| אחוזי | מ"ר | מ"ר | מ"ר | |
| 100 | 2,954 | 100 | 2,954 | חקלאי א' |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 100 | 2,954 | 100 | 2,954 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|-------|---|---|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי | |
| 4.1.1 | שימושים | |
| א. | בניין מגורים אחד במגרש | |
| 4.1.2 | הוראות | |
| א. | הוועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לאשר מבנה חקלאי ועזר על הגבול בהסכמת השכן בכתב. | |
| ב. | בבניינים שאושרו כמבני עזר אסור להחזיק בעלי חיים | |
| ג. | חניות | מותר להקים סככה למכונית פרטית בקו בניין קדמי של 2 מ' ובקו בניין צדדי של 2 מ' או אפס בהסכמת שכן. |
| ד. | הבלטת מרפסות | מותר להבליט מרפסת לתוך קו בניין קדמי – 1.0 מ' ו-0.5 מ' למרווח צדדי. |
| ה. | שבילים | קוי בניין לשבילים יהיו 4 מ'. |
| ו. | גגות | הגגות יהיו בני שני שיפועים לפחות, מרעפים בצבע אדום בלבד. |

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 לדונם (יח"ד נסו) | תכנית (%) משטח תא השטח | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | קדמי | מסלול | מסלול | מסלול | מסלול |
|--------------------|------------|-----------------|---------------|------|-----------|-----------|-----------------------|-----------|-------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|-----------------|------|-------|-------|-------|-------|
| | | | שטחי בניה | סה"כ | שטחי בניה | שטחי בניה | | | | | | מתחת לכניסה הקובעות | מתחת לכניסה הקובעות | | | | | | |
| מגורים ביישוב כפרי | 2951 | 1,454 | 320 | 62 | 77 | 33 | 1 | 0.7 | 20 | 8.5 | 2 | 1 | 5 | 5 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מגורים ביישוב כפרי | 2952 | 1,500 | 320 | 62 | 77 | 32 | 1 | 0.6 | 20 | 8.5 | 2 | 1 | 5 | 5 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

* שטחי השירות לפי הפירוט הבא : עד 10 מ"ר למחסן, 5 מ"ר למערכות טכניות, 35 מ"ר לשני מקומות חנייה, ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הריסת מבנים

מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חדשים מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם הוצא להם היתר עד תום תקופה זו.

6.3 מבנים קיימים

אין בתכנית זו כדי לפגוע או לבטל שטחי בנייה שניתנו בהיתר בנייה לפני כניסתה של התכנית לתוקפה.

6.4 איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנין, וכן אישור לפי פקודת היערות.
 ג. תנאי למתן היתר בנייה בתאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים.

6.6 בנייה משמרת מים

השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:

א. בתאי שטח 2951 ו-2952 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. יינקטו 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 החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר.

7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

| | | | |
|---------------------|---|---------------------------|-----------------|
| תאריך: 30/11/13 | חתימה: | שם: עופר גלבע | מגיש התוכנית |
| מספר ת"ז: 055669287 | | תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר | |
| תאריך: 2/12/2013 | חתימה: | שם: עינב קוה-יאיר | עורך התוכנית |
| מספר ת"ז: 028476653 | ע"כ קוה-יאיר טל: 03-9030793 פיקס: 1533-9030793 einavk@netvision.net.il | תאגיד: ל"ר | |
| תאריך: 30/11/13 | חתימה: | שם: עופר גלבע | יזם בפועל |
| מספר ת"ז: 055669287 | | תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר | |
| תאריך: 30/11/13 | חתימה: | שם: עופר גלבע | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת"ז: 055669287 | | תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר | |
| תאריך: 30.11.13 | חתימה: | שם: הגר גלבע | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת"ז: 057826349 | | תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר | |
| תאריך: 30/11/13 | חתימה: | שם: דניאל ארליכמן | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת"ז: 028579126 | | תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר | |
| תאריך: 30/11/13 | חתימה: | שם: סער שלפוברסקי | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת"ז: 027948975 | | תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר | |

א"ר
מ"ר
מ"מ
מ"ס
מ"פ
מ"ת
מ"ב
מ"ג
מ"ד
מ"ה
מ"ו
מ"ז
מ"ח
מ"ט
מ"י
מ"כ
מ"ל
מ"מ
מ"נ
מ"ס
מ"ע
מ"פ
מ"ק
מ"ר
מ"ש
מ"ת
מ"ב
מ"ג
מ"ד
מ"ה
מ"ו
מ"ז
מ"ח
מ"ט
מ"י
מ"כ
מ"ל
מ"מ
מ"נ
מ"ס
מ"ע
מ"פ
מ"ק
מ"ר
מ"ש

נספח א'



טבלת זכויות מצב קיים לפי הר/290/10

| | | | | | | |
|-------|------|-------|----------|------|------|----------|
| האזור | צבע | שטח | שטח | שטח | גובה | קני כנין |
| האזור | מיני | מקס' | מקס' | מקס' | מקס' | |
| | מכ"ר | לבניה | לבניני | קדמי | צדדי | אחורי |
| | | | עזר ומסק | | | |

| | | | | | | | |
|----------|----------|-------------|---------|--------|--------|----------|----------|
| חקלאי א' | קווקו | 2000 או 15% | באשור | קומה | אכסומן | 41 מ' | 61 מ' |
| ירוק | אכמופיע | אלמגורים | הגעה | אחת או | בחדרי | אלמגורים | אלמגורים |
| צפון | בחדריט | ולא יותר | המקומית | קוטני | 31 מ' | 41 מ' | |
| דרום | אמ - 250 | | | | לבנין | לבנין | |
| | מ"ר בשני | | | | עזר | עזר | |
| | הכפלים | | | | ומסק | ומסק | |
| | גם יחד | | | | | | |

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר הר/290/10/1

| פרטי החלקות הקיימות | | | | | | | | | | |
|---|------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------|------|--------------|--|
| חתימות | החלקים בבעלות | שטח החלקה במ"ר | שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה | מס' זהות או מס' תאגיד | שם חוכר רשום/לא רשום | שם בעלים רשום | חלקה/ מגרש | גוש | מס' סדורי | |
|  | 1/1 | 1,444 | 1,444 | 057826349 055669287 | - | הגר גלבוע עופר גלבוע | 295 | 6452 | 1 | |
|  | 1/1 | 1,510 | 1,510 | 028579126 027948975 | - | דניאל ארליכמן סער שלפוברסקי | 295 | 6452 | 2 | |
| | | 2,954 | 2,954 | | | | | | סך כולל | |

ד"ר גינא וסא
 יו"ר ועדת המבואות
 יו"ר ועדת המבואות
 יו"ר ועדת המבואות
 יו"ר ועדת המבואות
 יו"ר ועדת המבואות

| פרטי המגרשים המוקצים | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------|-----------------|------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------|------|-----------|---------|
| מס' יחיד | יעוד | חלקים בשבר פשוט | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה | מס' זהות או מס' תאגיד | שם חוכר רשום/לא רשום | שם בעלים רשום | חלקה/מגרש | גוש | מס' סדורי | סך כולל |
| 1 | מגורים | 1,454/2,954 | 1,454 | 057826349 055669287 | - | הגר גלבע עופר גלבע | 2951 | 6452 | 1 | |
| 1 | מגורים | 1,500/2,954 | 1,500 | 028579126 027948975 | - | דניאל ארליכמן סער שלמברסקי | 2952 | 6452 | 2 | |
| 2 | | | 2,954 | | | | | | | |

מס' יחיד 1
מס' יחיד 2