

422566

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

הוראות התכנית

6 10. 2014

תכנית מס' 417-0157610

נתקבל

תיק מס'



שינוי קווי בנין - ישראל גל, שדה ורבורג - ח"ח 61 גוש 7676 - שד/מק/119/57

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון/

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תנוון זמן
תוקף הדפסה 16

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון

אישור תכנית מס' 0157610 - 417

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 201405 ביום 14.3.14

[Signature]
מנהל הועדה

[Signature]
יו"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי בקווי הבנין במגרש בייעוד מגורים לבעלי מקצוע, משקי עזר ומשתכנים (ע"פ תכנית מאושרת מס' משמ/104/שד):

שינוי בקו הבנין הקדמי מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

שינוי בקו הבנין הצידי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.

שינוי בקו הבנין האחורי מ- 10 מ' ל- 5 מ'.

וכמו כן הקלה בשטחים עיקריים לבניה עד 6% משטח החלקה והקלה בשטחי שירות.



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



משרד התכנון והנדסה

שינוי קווי בנין - ישראל גל, שדה ורבורג - ח"ח 61 גוש
57/119/שד/מק/7676

417-0157610

0.501 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הרפסה 18

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות
שלב

1.4 סיווג התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינאטה X 191512

קואורדינאטה Y 678983

1.5.2 תיאור מקום שדה ורבורג, רחוב דרך ההדרים 34.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7676	מוסדר	חלק		61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/104/שד	17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
משמ/ 104 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	3759		18/04/1990

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	2725	2149	05/07/1981
שד/ 1000 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	2855	44	07/10/1982
שד/ 1000 / ב ✓	כפיפות		4784	4732	15/07/1999
שד/ 119 / 3 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	1593		15/01/1970



תכנית זמנית
מועד דפוס: 18



תכנית זמנית
מועד דפוס: 18



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שגיא מורשטיין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שגיא מורשטיין			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	01/10/2013	שגיא מורשטיין		14/10/2013	נספח בינוי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:200	1	04/11/2013	שגיא מורשטיין		04/11/2013	נספח עצים	כן
מצב מאושר	רקע	1:200	1	28/10/2013	שגיא מורשטיין		04/11/2013		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ישראל גל			שדה ורבורג	דרך ההדרים	70	052-2320608		edna-gal@013.net
	עדנה גל			שדה ורבורג	דרך ההדרים	70	052-2320608		edna-gal@013.net

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ישראל גל			שדה ורבורג	דרך ההדרים	70	052-2320608		edna-gal@013.net
עדנה גל			שדה ורבורג	דרך ההדרים	70	052-2320608		edna-gal@013.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632000	03-7632010	

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שגיא מורשטיין	118005		צורן	שושנת העמקים צורן		054-3182332		sagi7170@gm ail.com
	מודד	חוסאם מסארווה	894	מ.ח. הנדסת מדידת בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 629.



תכנון זמין
מ.ר. 10 פפ"ה ס"ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א) שינוי בקווי הבנין במגרש בייעוד מגורים לבעלי מקצוע, משקי עזר ומשתכנים (ע"פ תכנית מאושרת מס' משמ/104/שד), ע"פ סעיף 62א(א) 4.
ב) הקלה בשטחים עיקריים לבניה עד 6% משטח החלקה והקלה בשטחי שירות ע"פ חוק התו"ב - בהחלטת מליאה מתאריך 27.5.2002, ע"פ חוק התו"ב סעיף 62א(א) 9.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי בקווי הבנין, ע"פ סעיף 62 א (א) 4:
שינוי בקו הבנין הקדמי מ- 6 מ' ל- 5 מ'.
שינוי בקו הבנין הצידי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.
שינוי בקו הבנין האחורי מ- 10 מ' ל- 5 מ'.

ב) ע"פ סעיף 62 א (א) 9:

הקלה בשטחים העיקריים לבניה עד 6% משטח החלקה והקלה בשטחי שירות ע"פ חוק התכנון והבניה בהחלטת מליאה מתאריך 27.05.2002.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.501

שטח התכנית בדונם



חערות	סוגי מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 30 מ"ר עיקרי שניתן לקבל בהקלה של 6%.	130		+30	100	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים

ת.מ.ז.מ.
מ.פ.מ. 18

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	499.95	100
סה"כ	499.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה תדפיס 18

4.1.1	שימושים	
	ע"פ תכנית מאושרת משמ/104/שד:	
	תותר הקמת מבנים למשקי עזר, לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, למשתכנים ובניס ממישיכים.	
4.1.2	הוראות	



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות			קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101	501	(1) 130	(2) 91	(3)	221	1	2	1	3	3	5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטח מרפסות, מבנה עזר ומוסך .
 כולל הקלה בשטחים עיקריים לבניה עד 6% ..
- (2) שטחי שירות לכל מבנה מגורים 25 מ"ר, ע"פ תכנית שד/3/119 :
 ממ"ד 7.50 מ"ר
 מזווה 10.00 מ"ר
 חצר משק מקורה 7.50 מ"ר.

- ובנוסף השטחים הנוספים המבוקשים לפי סעיף 13 לחוק :
- מרתפים בקונטור קומת הקרקע
 - חניה 36 מ"ר
 - מחסן 10 מ"ר
 - ח. כביסה 10 מ"ר
 - ח. מערכות 10 מ"ר
 - סה"כ 66 מ"ר.

סה"כ שטחי שירות בתכנית 91 מ"ר

(3) מרתף בקונטור קומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר: במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה ההתייחסות לעצים בוגרים תהיה ע"פ תיקון 89 לחוק.

6.4 ניהול מי נגר

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

(א) לפחות 15% משטח תא שטח 101 יהיו פנויים מכל בניו, 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 וע"י 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 הכיוב.

6.5 חניה

מספר מקומות החניה יחושב ע"פ התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, אך לא פחות מ- 2 חניות ליחיד בתוך גבולות המגרש.







7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

 משרד הביטחון ההגנה	שם: ישראל גל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8.5.14 חתימה:	מגיש התכנית
	50931021			
 משרד הביטחון ההגנה	שם: עדנה גל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8.5.14 חתימה:	מגיש התכנית
	51649093			
 משרד הביטחון ההגנה	שם: ישראל גל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8.5.14 חתימה:	יזם
	50931021			
 משרד הביטחון ההגנה	שם: עדנה גל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8.5.14 חתימה:	יזם
	51649093			
 משרד הביטחון ההגנה	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101803	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
 משרד הביטחון ההגנה	שם: שגיא מורשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	054-3182377			

מורשטיין שגיא
 054-3182377



רשום

לכבוד
ועדה מקומית דרום השרון
מיקוד: 0

הנדון: **תוכנית מפורטת: שש/119/3**

שם: תוספת שטחי שרות - שדה ורבורג
סמכות ועדה מקומית
שטח: מ"ר

סוג: תוכנית מפורטת

מיקום

שדה ורבורג

מטרת התכנית:

תוספת שטחי שרות לתכנית.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)
התשנ"ב 1992 סעיף 13 - ס.ק.ב' תחולה והוראות מעבר.

שטחי עזר עפ"י שד/119/3

-
1. ממ"ד - 7.50 מ"ר
 2. מזווה - 10.00 מ"ר
 3. חצר משק מקורה - 7.50 מ"ר

סה"כ 25.00 מ"ר

השטחים הנוספים המבוקשים לפי סעיף 13 לחוק:

-
1. מרתפים - בקונטור קומת קרקע.
 2. חניה - 36 מ"ר.
 3. מחסן - 10 מ"ר.
 4. ח. כביסה - 10 מ"ר.
 5. ח. מערכות - 10 מ"ר.

סה"כ שטחים מבוקשים: 66 מ"ר

סה"כ שטחי שרות בתכנית 91 מ"ר.

מתן ההיתר לתוספות הנ"ל מותנה בפרסום הקלה ע"פ חוק.

החלטות מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 200202 בתאריך: 27/05/2002

לאשר לפי הפרוט להלן:

שטחי עזר עפ"י שד/3/119

1. ממ"ד - 7.50 מ"ר
2. מזווה - 10.00 מ"ר
3. חצר משק מקורה - 7.50 מ"ר

סה"כ 25.00 מ"ר

השטחים הנוספים המבוקשים לפי סעיף 13 לחוק:

1. מרתפים - בקונטור קומת קרקע.
2. חניה - 36 מ"ר.
3. מחסן - 10 מ"ר.
4. ח. כביסה - 10 מ"ר.
5. ח. מערכות - 10 מ"ר.

סה"כ שטחים מבוקשים : 66 מ"ר

סה"כ שטחי שרות בתכנית 91 מ"ר.

מתן ההיתר לתוספות הנ"ל מותנה בפרסום הקלה ע"פ חוק.

- קרקע המיועדת כמגרש צבורי לספורט, משחקים מרגוע, לנוי, לנופש, לשעשועים או לצורך אחר כיוצא מזה
2. בשטח צבורי פתוח יהיה מותר להקים באשור הועדה המקומית לתכנון ובניה, מבנים כגון: מתקני גן, מתקני ספורט ונופש, קיוסקים, מגרש משחקים וספורט, מלתחות ובתי שמוש צבוריים וכל יתר מבנים ומתקנים המחאימים לפי מטרתם ליעוד הנזכר מעלה.
3. שטחים צבוריים פתוחים ירשמו ע"ש ק.ק.ל. ויתכרו לרשות המקומית (ועד מקומי שדה ורכורג) נגד תמורה סמלית.
- ד. שטחים ללהקמת מבנים צבוריים
1. קרקע המיועדת להקמת מבנים צבוריים.
2. מבנה צבורי פרושו כל מבנה המשמש לצרכי ציבור כולו כגון: בית כנסת, גן ילדים, מעון ילדים, בית ספר, ספרייה, בית המועצה, פנימיה, מבנה משק כללי של המושב, בתי אריזה, בארות וכו'
3. כמו כן בנינים למטרות צבוריות כמו קולנוע אולם תיאטרון, אולם ריקודים, מרפאה, בית חולים וכו'
4. בנינים צבוריים מותר יהיה לבנות בלי הגבלות, לפי אשור הועדה המקומית לתכנון.
5. לגבי החלקות 66, 109, 110, 111, 112 שבגוש 7676 יהיה מותר לבנות רק על פי תכנית בנוי מאושרת של כל החלקות יחד.
6. כל המגרשים לבניני צבור יוחכרו לרשות המקומית (ועד מקומי שדה ורכורג)
- ה. אזור מגורים עם משקי עזר
אזור זה כולל שטח הכפר שבו נמצאים כבר בתי המגורים של החברים ומבני נשק (משקי עזר).
2. שטח החלקה מינימלית יהיה באזור זה לפחות מ-2000 מ"ר פרט מחלקות שכבר קיימת ביום הגשת התכנית זו קטנות משטח זה
3. על החלקות שגודלן עד 2000 מ"ר יותר יחידת מגורים אחת, כרס תורשה בנית יחידת מגורים אחת נוספת לבני משפחה כלכד הגדרתו במס שבח מקרקעין 1963 - תשכ"ג תנאי ששטח שתי יחידות הדיור יחד לא יעל יל 300 מ"ר או 15% משטח החלקה המשפחה בכל הקומות גם יחד כולל מרפסות.
4. על חלקות גדולות משטח מינימלי של 2000 מ"ר מותר לבנות 2 בתים נפרדים עם יחידת דיור בכל בית, גם כן רק לבני המשפחה, הכל לפי אשור של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
5. גודל כל דירה יהיה 15% או 180 מ"ר מה שפחות.
6. הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להחיר גם בניה בצורת גוטג', בו השטח לא יעלה על זה שמסומן בסעיף קטן 5.
7. קוי בניה באזור מגורים יהיה כדלקמן:
מהחזית (מרחוב) - 6 מ' למבנה משק - 10 מ'
- צדדי - 4 מ' " " - 4 מ'
- אחורי - 10 מ' " " - 6 מ'
- הערה
למגרשים קיימים וקטנים מ-1000 מ"ר תהיה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר חלקות בקוי בניה.
מבנה עזר לכל מבנה מגורים 25 מ"ר.