

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

27-04-2015

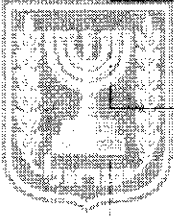
נתקבל

תיק מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0129304

שינוי קו בניין, גוש: 6821, חלקה: 55, נווה ירק, שד/מק/60/43



משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
02.02.2015
נתקבל

מרכז

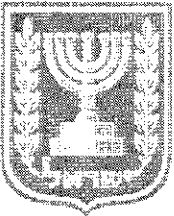
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

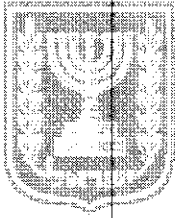
ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון
אישור תכנית מס' 417-0129304
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 201501 תום 4.1.15
מ"ר הועדה



משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

דברי הסבר לתכנית

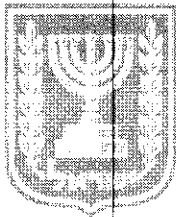
התכנית נועדה לעדכן ולחדד את נושא קווי הבניין בחלקה בהתאם למצב הקיים ולנוכח עדכון בגאומטריית החלקה.



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי קו בניין, גוש: 6821, חלקה: 55, נווה ירק, שד/מק/43/60

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

417-0129304

מספר התכנית

1.489 דונם

שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
	X קואורדינאטה	192875
	Y קואורדינאטה	671202



מנהל תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

1.5.2 תיאור מקום: חלקה במרכז המושב, הכוללת מבני מגורים ומבנים חקלאיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה ירק	הרימון		

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6821	מוסדר	חלק	55	

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
שד/60/1	153

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

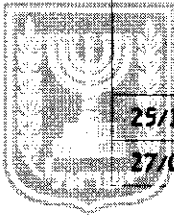
לא רלוונטי



מנהל תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/60/1 ✓	שינוי	התכנית משנה קווי בנין	3494	159	25/10/1987
משמ/100	שינוי	התכנית משנה קווי בנין	3573	2915	27/07/1988



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

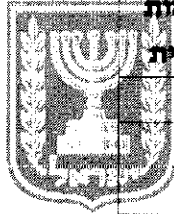


משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אמיר רוטהברט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אמיר רוטהברט			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/09/2013	אמיר רוטהברט		23/09/2013	טבלת זכויות בניה - פרק 6 מתכנית שד/ 1/60	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	06/04/2014	אמיר רוטהברט		27/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/04/2014	אמיר רוטהברט		27/01/2015		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



מחלקת תכנון
ת.ד. 74



מחלקת תכנון
ת.ד. 74

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
	חיה הלנה שלכטר			נווה ירק	(1)		03-9388745	03-9388745	

הערה למגיש התכנית:

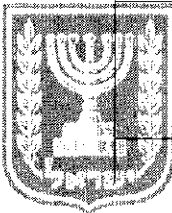
(1) כתובת: משק 153.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חיה הלנה שלכטר			נווה ירק	(1)		03-9388745	03-9388745	

(1) כתובת: משק 153.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז	תל אביב- יפו	(1)		03-7632222	03-7632132	
חוכר	חיה הלנה שלכטר			נווה ירק	(2)		03-9388745	03-9388745	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: החלקה בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

(2) כתובת: משק 153.

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	אמיר רוטהברט	105084		מתן	נורית	18	03-9102208		rothbart@zah av.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עמנואל אחדות	522		הרצליה	שמעוני דוד	4	09-9568333	09-9511254	



מחוז חיפה
עיר נטעני



מחוז חיפה
עיר נטעני

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

1. שינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין נקודתיים למבנים קיימים עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4) לחוק, כלהלן:

א. קו בנין קידמי: שינוי קו בניין נקודתי מ- 5 מ' ל- 3.9 מ' עד 4.1 מ'

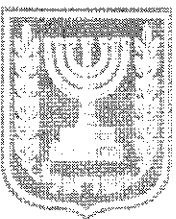
ב. קו בנין אחורי: שינוי קו בניין נקודתי מ- 5 מ' ל- 4.1 מ' עד 4.8 מ'.

ג. קו בנין צידי שמאלי: שינוי קו בניין נקודתי מ- 4 מ' ל- 3.85 מ' עד 4.65 מ'.

ד. קו בנין צידי ימני: שינוי קו בניין נקודתי מ- 4 מ' ל- 2.3 מ' עד 2.5 מ'.



מנהל תכנון
משרד התכנון והבניה



מנהל תכנון
משרד התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית כדונם 1.489



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מסודט	מתארי				
		3		3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בתכנית שד/ 60 / 1 נקבע היקף שטח בנוי ללא חלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.		450		450	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

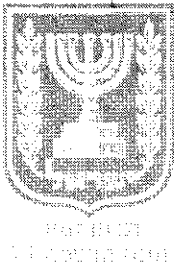


יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משק חקלאי, חלקות א'	1,489	100
סה"כ	1,489	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,489.85	100
סה"כ	1,489.85	100

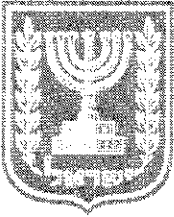


4. יעודי קרקע ושימושים

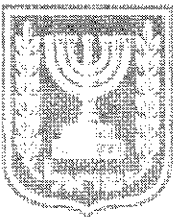
4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. יחולו הוראות תכנית שד/ 60 / 1



משרד התכנון והתעשייה



משרד התכנון והתעשייה



משרד התכנון והתעשייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדשי	מגורי בישוב כפרי	מגורי כללי	450	1489	1	משק עזר						
אחורי	מגורי כללי	450	1489	1	משק עזר							
צידי- ימני	מגורי כללי	450	1489	1	משק עזר							
צידי- שמאלי	מגורי כללי	450	1489	1	משק עזר							
4.1 (3)												
3.9 (3)												
3.65 (3)												
2.3 (3)												
(2)												
(1) 7												
3												

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

הערה ברמת הטבלה:

1. מתייחס למבני משק עזר.
2. גובה מרבי למבני מגורים-שתי קומות.
3. ראה פירוט קווי בנין בסעיף 2.2, 1.
4. תותר העברת שטחי בניה מהמפלס מעל לכניסה הקובעת למפלס מתחת לכניסה הקובעת, ללא שינוי בסך שטחי הבניה, באישור הוועדה המקומית, מבלי שבקשה זאת תחשב כסתירה מהוראות תכנית זאת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: 1.
- (2) הערך מתייחס ל, הערה: גובה מירבי שתי קומות - למבני מגורים.
- (3) עפ"י התשריט וסעיף 2.2 להוראות.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>א. 15% לפחות, מתוך שטחי מגרשי המגורים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.</p> <p>ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ג. ניתן יהי להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p>

6.2 הוראות בינוי

	בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י התב"ע בתוקף הקודמת.
--	--

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

	<p>1. מבנים ללא היתר, או בסטייה מהיתר, יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.</p> <p>2. במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה - "התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק".</p>
--	--

7. ביצוע התכנית

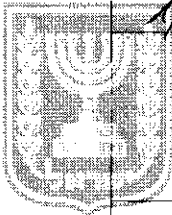

7.1 שלבי ביצוע

--	--

7.2 מימוש התכנית

	מיידי

8. חתימות

 משרד התכנון והערים תל אביב-יפו	תאריך: 1/2/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: חתומים	שם: חיה הלנה שלכטר שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 1/2/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: חתומים	שם: חיה הלנה שלכטר שם ומספר תאגיד:	זם
	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז 0	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 1/2/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: חוכר	שם: חיה הלנה שלכטר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
 משרד התכנון והערים תל אביב-יפו	תאריך: 1.2.2015 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: עורך ראשי	שם: אמיר רוטהברט שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

פרק 6 - לוח הגבלות הבניה לאזור הים (השימושים המותרים מוגדרים בפרק 3 לעיל)

אזור	שטח מינימלי של מגרש (מ"ר)	מספר מקסימלי של יחידות דיור במגרש	שטח מקסימלי למגורים (מ"ר) (1)	שטח מבני עזר מקסימלי	גובה מקסימלי של בנין	מירווחים מינימליים מ"ר	קווי בנין מינימליים מ' חזית	צדדי	אחורי
1. משק חקלאי - חלקות א'	לפי תשריט	3 (2)	30% ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה סה"כ 450 מ"ר ל-3 יחידות דיור המושב	2 קומות כבנין מגורים	5 בין בניני מגורים 3 או 0 לבין מבנה עזר 15 בין בנין מגורים לבין מבנה משק חי (3)	5 או יותר לפי תשריט 1.5 למוסך	4 או קיים (4)	5	
2. מגורים לבעלי מקצוע	500	1	לא יותר מ-200 מ"ר	2 קומות כבנין מגורים	5 מטר 1.5 למוסך	5 מטר 1.5 למוסך	3 או קיים (4)	5	
3. ציבורי (5) (6) (7)			25% משטח המגרש	2 קומות (6)	5 או לפי חכנית בנוי	5 או יותר לפי תשריט	4 או קיים (4)	5	
4. שטח צבורי פתוח			(5)						
5. חקלאי (7)			(7)						
6. דרכים			ראה סעיף 3.6						
7. מתקנים הנדסיים			ראה סעיף 3.7 (5)						
8. נחל ירקון מס' 2			ראה סעיף 3.8						
1. כולל שטח מרפסות ובקירות חוץ									
2. חותר הקמת שני בניני מגורים (ל-3 יחידות דיור) לעל היותר.									
3. כפוף להוראות פרק 5.									
4. למבני עזר כלכר מותר 0 בהסכמת השכן. הועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין צדדי או אחורי לפי הקיים.									
5. היחרי בניה לפי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית									
6. בנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שנוע וארובות, רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.									
7. לגבי מבני משק היחרי בניה לפי חכנית בינוי ובאישור משרד החקלאות.									

משרד הפנים
מחוז מרכז
27-04-2015
תיק מס' נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ת"ת
5102 70 70
02.20.20