

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

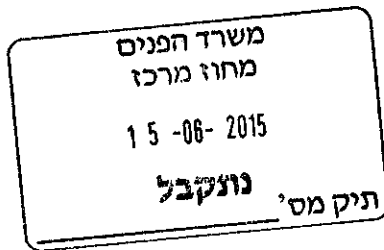
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0154104

תוספת זכויות בניה במגרש 5, רמות השבים

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
14.5.15 (158) 417-0154104  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

101.7  
12 יוני 2015  
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

## דברי הסבר לתכנית

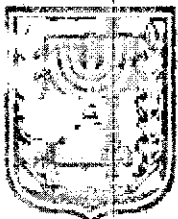
תכנית זו מוסיפה שטחי בניה ומסדירה גובה מבנה ומרחק מבריכת השחיה עבור מבנה חדש.



מזכיר המועצה  
דפוסר 13



מזכיר המועצה  
דפוסר 13



מזכיר המועצה  
דפוסר 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה במגרש 5, רמות השבים
		מספר התכנית	417-0154104
1.2	שטח התכנית		1.284 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

189275 קואורדינטה X

674700 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הבנים	רמות השבים

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6452	מוסדר	חלק		303, 316-317, 321

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

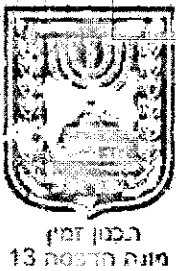
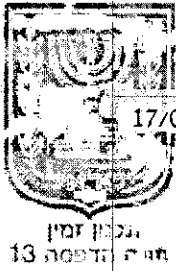
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5	הר/290/10 ח

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 פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/290/10/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית הר/290/10/ה ימשיכו לחול.	3681	3702	17/07/1989
הר/290/10/ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית הר/290/10/ח ימשיכו לחול.	4354	637	30/11/1995
הר/מק/290/10/ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/290/10/ח/1 ממשיכות לחול.	5178	2229	08/05/2003



**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				אסף אביאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אסף אביאל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
הוראות בינוי	מנחה	1:250	1	11/12/2014	אסף אביאל		11/12/2014	נספח הבינוי הינו מחייב לנושא מפלס 0.0, קווי בניין, גובה הבנין ומיקום פילרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	11/12/2014	אסף אביאל		11/12/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		11/12/2014	אסף אביאל		11/12/2014	גליון: 1	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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גדי לסינ			הוד השרון	עוגב	1	09-7458182	09-7458182	
	פרטי	קארן לסינ			הוד השרון	עוגב	1	09-7458182	09-7458182	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדי לסינ			הוד השרון	עוגב	1	09-7458182	09-7458182	
פרטי	קארן לסינ			הוד השרון	עוגב	1	09-7458182	09-7458182	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גדי לסינ			הוד השרון	עוגב	1	09-7458182	09-7458182	
בעלים	קארן לסינ			הוד השרון	עוגב	1	09-7458182	09-7458182	

**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	אסף אביאל	108915	לי"ר	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926	לי"ר	גילגוליה (1)			03-9396001	03-9396510	abed1969@netvision.net.il





## 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) תוספת זכויות בניה עיקריים.
- ב) שינוי מרחקים בין מגורים לבריכת שחיה.
- ג) הגבהת גובה מבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) תוספת זכויות בניה עיקריים עילי מ- 250 מ"ר ל 350 מ"ר.
- תוספת זכויות בניה עיקריים תת קרקעי מ- 0 מ"ר ל 150 מ"ר
- ב) שינוי מרחק מבית מגורים לבריכה מ- 3 מ' ל- 1 מ'.
- ג) הגבהת גובה הגג מ- 8.0 מ' ל- 9.0 מ' לגג משופע, ומ- 7.0 מ' ל- 8.0 מ' לגג שטוח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.284
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	250	+250	500		שטח עיקרי מתוכם 150 מ"ר במרתף

תנ"ן זמין  
מונה תדפיס 13

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	500B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	500B
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	500B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	500B

תנ"ן זמין  
מונה תדפיס 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי א'	1,284	100
סה"כ	1,284	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,284.21	100
סה"כ	1,284.21	100

תנ"ן זמין  
מונה תדפיס 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, לרבות חלקי שרות נלווים למגורים: מרתף, ממ"ד או מקלט תקינים וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי או אמן הגר באותו בנין. מבנים חקלאיים באישור הועדה המקומית בהתאם לתכנית הר/10/290. בריכות שחייה פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת בריכת שחיה במרחק של 1 מ' ממבנה המגורים.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	ציד-י-שמאלי (4)	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	6	4	4	1	2	9 (3)	1	40	(2)	150	57 (1)	350	1284	500B	מגורים בישוב כפרי

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) 35 מ"ר חניה + 12 מ"ר ממ"ד + 10 מ"ר מחסן.

(2) ניתן למקם חלק או את כל שטחי השרות בקומת המרתף ללא שינוי בשטחם הכולל.

(3) 9 מי לרום גג רעפים ו- 8 מי לגג שטוח.

(4) מותרת בנית מבנה חניה במרחק 2 מי מגבול המגרש למי תכנית הר/10/290.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	מסי מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, אך לא פחות מ- 2 חניות לכל יחיד בתוך גבולות המגרש.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>(א) עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(ב) באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>(ג) באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה.</p>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>(א) בתא שטח 500B, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(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.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ד) שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>(א) במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה - "התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק".</p> <p>(ב) מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.</p>
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: גדי לסיין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
מגיש התכנית	שם: קארן לסיין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 14.6.15 חתימה: קארן
יזם	שם: גדי לסיין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
יזם	שם: קארן לסיין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 14.6.15 חתימה: קארן
בעל עניין בקרקע	שם: גדי לסיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם: קארן לסיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 14.6.15 חתימה: קארן
עורך התכנית	שם: אסף אביאל שם ומספר תאגיד: ל"ר	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
			<del>איתמר אדרנכלים בע"מ</del> ח.פ. 14953272