

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז מרכז
07-03-2018
נ ת ק ב ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

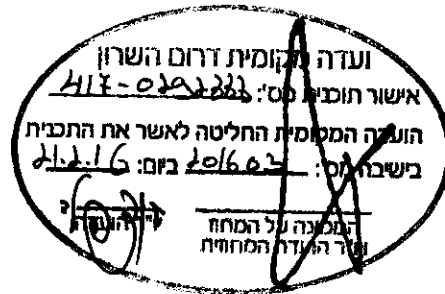
תכנית מס' 417-0292888

חלוקת חלקה 68 בגוש 6452, בועז ארנון, רמות השבים שד/מק/67/290



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

חלקה 68 בגוש 6452 נמצאת בבעלות משותפת של שני דיירים. בחלקה עומדים כיום שני מבני מגורים ומחסן, מאושרים בהיתר. בעלי הקרקע מבקשים לחלק ביניהם את החלקה לשני תאי שטח עפ"י הסכם שחתמו ביניהם. החלוקה תיעשה ללא שינוי בשטח ייעודי הקרקע. כל זכויות הבניה נשמרות מתכניות תקפות קודמות מלבד השינויים המבוקשים בתכנית זו. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' הר/10/290 לעניין מספר יחידות הדיור במגרש - תותר יחידה אחת במגרש ולא שתיים.

התכנית מוגשת לאישור בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
חלוקת חלקה 68 בגוש 6452, בועז ארנון, רמות השבים שד/מק/67/290

מספר התכנית 417-0292888

1.2 שטח התכנית 2.616 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 מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 462 א (א) סעיף קטן 1, 52 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זכיון
מונה תדפיס 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינטה X 193035

קואורדינטה Y 688545

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6452	מוסדר	חלק		68

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

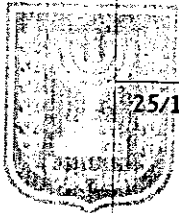
לא רלוונטי

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
הר/290/10 ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/290/10 ה. הוראות תכנית הר/290/10 ה תחולנה על תכנית זו.	3681	3702	17/07/1989
הר/מק/290/10 ה/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/290/10 ה/1. הוראות תכנית הר/מק/290/10 ה/1 תחולנה על תכנית זו.	5178	2229	08/05/2003
הר/290/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/290/10 ממשיכות לחול.	0		15/04/1970
הר/290/10 ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/290/10 ד. הוראות תכנית הר/290/10 ד תחולנה על תכנית זו.	3729	1242	25/12/1989



1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי הראל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי הראל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		3	07/06/2015	אורי הראל	07/06/2015	נספח א': טבלת זכויות מצב קיים	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/12/2015	אורי הראל	04/02/2016		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	בועז ארנון			רמות השבים	(1)		054-6650150	077-7648015	arnon.boaz@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3590.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בועז ארנון			רמות השבים	(1)		054-6650150	077-7648015	arnon.boaz@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3590.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בועז ארנון			רמות השבים	(1)		054-6650150	077-7648015	arnon.boaz@gmail.com
בעלים	יעל נבט			רמות השבים	הברושים	28	050-7626215	050-7626215	

(1) כתובת: ת.ד. 3590.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 417-0292888 - שם התכנית: חלוקת חלקה 68 בגוש 6452, בועז ארנון, רמות השבים שד/מק/67/290

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי הראל	104758	א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233754	03-6233700	uri_h@abt.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	חלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	חכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf-mapping.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 25256.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.

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

חלוקת החלקה לשני מגרשי מגורים. שינוי הוראות בניה בתב"מ 10/290 הר"ת יחידת דיור אחת בכל מגרש חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת מגרשים לפי סעיף 62 א. (א) סעיף קטן 1 - התרת יחידת דיור אחת בכל מגרש חדש. חלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'.
- קביעת קו בנין, לפי סעיף 62 א. (א) סעיף קטן 4.



התכנון והבניה
אגף תכנון ופיקוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.616
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	250
		השטחים המצויינים בטבלה הינם שטחים עיקריים בלבד.

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

תאי שטח		יעוד
68A, 68B		מגורים בישוב כפרי
תאי שטח כפומים	יעוד	סימון בתשריט
68A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים להעתקה
68A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לעקירה
68A, 68B	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
68A, 68B	מגורים בישוב כפרי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי א'	2,616.56	100
	2,616.56	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,616.56	100
	2,616.56	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות לפי תכניות מאושרות מס' הר/10/290, שש/10/290, ו-הר/10/290/ה'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כל ההוראות יחולו לפי תכניות מאושרות מס' הר/10/290, שש/10/290, הר/10/290/ה' ו-הר/מק/10/290/ה'.
ב	מבנים קיימים מבנים קיימים בהיתר החורגים מקו בניין ייחשבו כמותרים. כל בניה חדשה תיעשה במגבלות קווי הבניין המופיעים בתשריט.
ג	הוראות בינוי תותר יחידה אחת בלבד בכל מגרש חדש שנוצר עקב חלוקה. התכנית אינה מוסיפה יחידות דיור.



משרד הביטחון, תכנון ופיתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (3)	1	שרות	עיקרי	שרות
5		4	4	2	9 (3)	1	(2)		77 (1)	125	1751	68A	מגורים בישוב כפרי
5	4	4	4	2	9 (3)	1	(2)		77 (1)	125	893	68B	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בחוראות 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

חערה ברמת הטבלה:

1. זכויות הבניה המופיעות בטבלה הן לפי תכניות מאושרות חר/10/290 ותוספת שטחי שירות שש/10/290, לרבות עדכון שטח ממ"ד לפי תקנות פיקוד העורף.
2. א. תותר חקמת סככת חניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי 2 מ' וקו בנין צידי 0 מ' בחסכמת שכן. ב. תותר חבלטת מרפסת לתוך קו בנין קדמי 1 מ' ו- 0.5 מ' למרווח צדדי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חלוקת שטחי שירות בכל יחידת דיור: 12 מ' מרחב מוגן, 30 מ"ר סככת חניה, 35 מ"ר שטחי שירות נוספים לפי שש/10/290.
- (2) יותרו 100 מ"ר מרתף לכל יחידת דיור, בכפוף לחוראות חבאות: א) נבנה מרתף ששטחו עולה על 35 מ"ר, תותר חקמת שטחי שירות נוספים, אך ורק במפלס המרתף, ובלבד ששטחם יחד עם שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר. בנוסף תותר חקמת חניה מקורה וממ"ד במפלס חכניסה. ב) נבנה מרתף ששטחו קטן מ-35 מ"ר, תותר חקמת שטחי שירות עליונים או תחתיים, ששטחם יחד עם שטח המרתף לא יעלה על 35 מ"ר. בנוסף יותרו חקמת ממ"ד וחניה מקורה. ג) בכל מקרה של בניית מרתף בשטח שמעל 35 מ"ר, ייבנו כל שאר שטחי השירות למעט חניה מקורה וממ"ד, במרתף.
- (3) בגגות שטחים גובה המעקה לא יעלה על 8 מ' מעל הכניסה הקובעת למבנה (בגגות אלה בלבד תותר בליטת מסתורי דוודים ומתקנים עד 2 מ' מעל מעקה הגג).

6. הוראות נוספות

6.1	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" ו/או "עץ/קבוצת עצים להעסקה" ו/או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	מבנים ללא היתר מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.
6.3	ניהול מי נגר
	השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן: א. בתאי שטח 68A ו-68B לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, 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 החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.4	גגות
	יותר גגות מבנים כדלקמן: א. גגות רעפים חד שיפועיים, דו שיפועיים או רב שיפועיים. ב. גגות שטוחים. ג. גגות מתכת משופעים או מקומרים. גוון וחומר הגגות יקבע ע"י האדריכל ויופיעו בבקשה להיתר.
6.5	חלוקה ו/או רישום
	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. ב. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק. ג. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.
6.6	חניה
	מספר מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, אך לא פחות מ- 2 חניות לכל יחיד בתוך גבולות המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

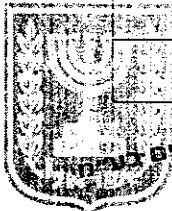
זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



הסכם חוק
15.02.2016

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בועז ארנון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/2/16 חתימה:
יזם	שם: בועז ארנון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/2/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בועז ארנון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 8/2/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעל נבט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 5/2/16 חתימה: יעל (נבט)
עורך התכנית	שם: אורי הראל שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים 51136575	סוג: עורך ראשי	תאריך: 4.2.16 חתימה:



משרד הביטחון, תכנון ופיתוח
תאריך תשלום: 15

נספח א': טבלת זכויות מצב קיים

(1) לפי תכנית הר/10/290

14. לוח האזורים:

האזור	צבע	סטח	סטח	צטח	גובה	קווי בנין
	האזור	מ"נ	מקס'	מקס'	מקס'	קדמי צדדי אחורי
		במ"ר	לבניה	לבניני		
				עזר ומשק		
חקלאי א'	קווקו ירוק	2000 או 15%	באזור	קומה	כחומן 4 מ' 6 מ'	מגורים בתשריט מגורים מגורים
	צפון	ביתרית	ולא יותר	המקומית	קוטג'	3 מ' 4 מ'
	דרום	מ - 250	מ"ר בשני			לבנין עזר
			המפלסים			עזר ומשק
			גם יחד			
חקלאי ב'	קווקו ירוק	10.000	250 מ"ר	כנ"ל	כנ"ל	6 מ' מגורים
	מזרח	מ"ר או	בשני			5 מ' לבנין
	מערב	כמופיע	המפלסים			עזר
		בתשריט	גם א'			ומשק
			יחד			
מגורים א'	כתום	750 מ"ר	ס"ה בניה	5% לבנין	כנ"ל	6 מטר 3 מטר
ובעלי				למגורים	עזר בלבד	
מקצוע		20%				
מסחר	אפור	500 מ"ר	50%	-	2 קומות	כנ"ל 3 מטר 5 מטר
ומלאכה	מותר					אפס אפס אפס
	סגול					
בניני צבור/חום	1000	30%	-	10 מטר	כנ"ל	4 מטר 8 מטר
מותר	מ"ר					
חום כהה						
צבורי פתוח/ירוק						
מוסדות	כתום					
	מותר					
	חום כהה					
בית קברות	צהוב עס					
	קוים					
	ירוקים					
	מוצלבים					

הר/10/290 (המשך)

הערות	רוחב	האזור
	חדית	
	מינ'	
	של מנרס	
מותרים שתי יח"ד בלבד על חלקה מותרת הקמת בנין מגורים שני על חלקה בתנאי גודל החלקה לא פחות מ-1750 מ"ר,	24 מטר	חלקאי א'
בהמלצת המועצה המקומית רשאית במקרים מסוימים לאשר מבנה חקלאי ועזר על הגבול בהסכמת השכן בכתב. אסור בבנינים שאושרו מבני עזר להחזיק בעלי חיים	30 מ'	חלקאי ב'
מותרת הקמת יחידת דיור אחת בלבד. אין להחזיק בעלי חיים במבנה עזר	20 מ'	מגורים א'
		ובעלי
		בניני
		צבור

14. הערות ותנאים מיוחדים:

- מקלטים - קוי בנין לפי אשור הועדה המקומית.
- סככות למכוניות - מותר להקים סככה למכונית פרטית בקו בנין קדמי של 2 מטר ובקו או אפס בהסכמת השכן.
- הבלטת מרפסות - מותר להבליט מרפסת לתוך קו בנין קדמי - 1.0 מ' ו - 0.50 מ' למרווח צדדי.
- מרווחים בין מבנים - מבנה לול יש להרחיק לפחות 8 מטר ממבנה מגורים.
- קוי בנין לשבילים - קוי בנין לשבילים יהיו 4 מטר אלא אם נקבעו אחרת בחש"ט.
- בריכת שחיה - בריכת השחיה הקיימת בגוש 6452 חלקות 79, 193, 194 - תורשנה פעולות החזקת הבריכה ושפופים.
- גגות בניני מגורים - גגות בניני מגורים יהיו בני שני שפופים לפחות, מרעפים או מאסבסט, בצבע אדום בלבד.

(2) לפי תכנית שש/10/290

החלטות מליאת הוועדה המקומית ישיבה : 200701 בתאריך: 27/05/2007

לאשר שטחי שרות לכי תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואוצי היה בתכניה ובהיתרים) התשי"ב - 1992 כולסמן :

1. מרתף - 100 מ"ר
2. חניה מקורה - 30 מ"ר
3. ממ"ד - 7.50 מ"ר
4. שטחי שרות על פי חוק התכנון והבניה - 35 מ"ר
5. תנחיות לספק חיתרי בניה לשטה שירות :

א. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו, שטחו לא יעלה על 100 מ"ר ונובחו לא יעלה על 2.30 מ' נט.

ב. מפלס התקרה של המרתף לא יעלה מעל מפלס הקרקע הטיבעית, אלא עמיי חקבוע כחוק לבטא וזמרתפיה.

ב. לא תיהיה כניסה נפרדת למרתף מבחוץ.

ג. גבנת מרתף ששטחו עולה על 35 מ"ר, תותר הקמת שטחי שרות מספים, אך ורק במפלס המרתף ובלבד ששטחם יחד עם שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר. בנוסף תותר הקמת חניה מקורה וממ"ד במפלס הכניסה.

ד. גבנת מרתף ששטחו קטן מ-35 מ"ר, תותר הקמת שטחי שירות עליוניים או תחתיים, ששטחם יחד עם שטח המרתף לא יעלה על 35 מ"ר. בנוסף יותר הקמת ממ"ד וחניה מקורה.

ה. בכל מקרה של בנית מרתף בשטח שמעל 35 מ"ר, יבנו כל שאר שטחי השירות, למעט חניה מקורה וממ"ד, במרתף.

ו. היכל השכחה יוסל ויגנה כחוק.