

4033307

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0132449

שינוי קו בניין גוש 6821 חלקה 140 משק 123 במזוה ירק - שד/מק/60/44

מימון: רשות מקומית  
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 12-04-2016  
 נתקבל

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית דרום השרון  
 אישור תוכנית מס': 417-0132449  
 הועדה המקומית לחקיקה ושינוי תכנית  
 בשיבה מס' 2060  
 21.2.16  
 הממונה על הסדרת  
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת קווי בניין ל-2 בתי מגורים בנחלה בהתאם למצב קיים. בית מס' 1, צפון מזרח הינו בית חדש אשר נבנה בהיתר אך בשל תזווה בניין קיימת סטייה בין 20-40 ס"מ מקו בניין.  
בית מס' 2 דרום מערבי הינו בית מגורים ישן אשר נבנה בשנות ה-60, רובו בהיתר ומרפסת הבנויה כחלק אינטגרלי מהבית אשר חלקה איננו בהיתר ובחריגה מקו בניין.  
כל זכויות הבניה נשמרות מתכניות תקפות קודמות מלבד השינויים המבוקשים בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין גוש 6821 חלקה 140 משק 123בנווה ירק - שד/מק/60/44
		מספר התכנית	417-0132449
1.2	שטח התכנית		1.561 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	מקומית
		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	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינטה X 193210

קואורדינטה Y 671094

1.5.2 תיאור מקום נחלה במושב נווה ירק עם שני יחיד מגורים קיימות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות

נפר פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה ירק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6821	מוסדר	חלק	140	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2002	3210	5090	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/א/1 ממשיכות לחול.	כפיפות	שד/1000/א/1
25/10/1987	159	3494	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/60/1 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/60/1
23/06/1985		3215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/60/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	שד/60/1/א
27/07/1988	2915	3573	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/121 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/100
27/12/1990	881	3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/100/1 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/100/1
15/07/1999	4732	4784	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/ב ממשיכות לחול.	כפיפות	שד/1000/ב

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				נביל גבארה		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נביל גבארה		תשריט מצב מוצע
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	14/09/2014	נביל גבארה	30/12/2014	
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	05/08/2015	נביל גבארה	05/08/2015	
בינוי	מנחה	1:250		09/02/2015	נביל גבארה	05/08/2015	
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	09/02/2015	נביל גבארה	09/02/2015	

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
חוכר	פרטי	אבי באר		נווה ירק	נווה ירק	(1)		052-2204712		miryambar@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' הזית נווה ירק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי באר		נווה ירק	נווה ירק	(1)		052-8389996		miryambar@gmail.com

(1) כתובת: רח' הזית נווה ירק.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)		03-7632222	03-7632132	
חוכר	אבי באר		נווה ירק	נווה ירק	(2)		052-8389996		miryambar@gmail.com

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה.

(2) כתובת: רח' הזית נווה ירק.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 417-0132449 - שם התכנית: שינוי קו בניין גוש 6821 חלקה 140 משק 123 בנווה ירק - שד/מק/60/44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	נביל גבארה	20290		טייבה		(1)	054-9930315	02-6286130	ngbara@gma il.com
מודד	מודד	מוחמד גניים	1259	0	באקה אל גרבייה		(2)	04-6281066	04-6283066	Mohamed83 @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1545.

(2) כתובת: בקה אלגרבייה 30100.



## 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

שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין נקודתיים למבנים קיימים, שינוי קו בניין צידי שמאלי כלהלן.

א. מ-4 ל 3.8 עד 3.2 במבנה מס' 1

ב. מ-4 ל 2.25 עד 2.18 במבנה מס 2

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.561

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בשני מבנים	3			3	יחיד	מגורים (יחיד)
	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	1	מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
		קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים בישוב כפרי	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משק חקלאי, חלקות א	1,606.09	100
סה"כ	1,606.09	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,606.09	100
סה"כ	1,606.09	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה תותר הקמת מבני מגורים ובניינים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד .  להלן השימושים המותרים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בנייני מגורים</li> <li>- מבני עזר</li> <li>- דרכים ודרכי שירות</li> <li>- מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד )</li> <li>שטח בניה למגורים</li> <li>- גודל השטח המיועד לבניה יהיה על כל שטח החלקה .</li> <li>- תותר הקמת יח"ד דיור אחד עבור בעל המשק</li> <li>- תותר הקמת יח"ד שנייה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יח"ד שלישית עבור דור שלישי ממשיך</li> <li>(נכד) הכל בהמלצת ועד המושב .</li> <li>השטח הבנוי לשתי יחידות יחד לא יעלה על 400 מטר, ולא יותר מ 250 ליח"ד אחד, ולא יותר מ 300 מטר בקומה</li> <li>הועדה המקומית ראשיית לאשר בניה כוללת לשלוש יחידות דיור עד ל סה"כ 450 מ"ר.</li> <li>מותר לבנות את שלוש היחידות ב שני מבנים נפרדים בקומה אחד או בשתי קומות.</li> <li>- המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ 5 מטר</li> <li>- המרחק בין בניין מגורים ובמנה עזר שאינו צמוד למבנה מגורים יהיה לפחות 3 מטר</li> </ul>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>יחולו הוראות תכנית שד/60/1</p>

**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)	
מגורים בישוב כפרי	1	גודל מגרש כללי 1561.31	סה"כ שטחי בניה 450	3 (1)	מעל הכניסה הקובעת 2	ציד-י ימני 4	ציד-י שמאלי (2)
						קדמי 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

הערה ברמת הטבלה:

ראה פרוט שינוי קווי בניין בסעיף 2.2 בתקנון

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 יח"ד יבנו בשני מבנים.

(2) ע"פ המסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b> בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י התב"ע בתוקף הקודמת.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b> א. 15% לפחות, מתוך שטחי מגרשי המגורים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע. ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') 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 נגר העילי בהיקף הנדרש
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" ו/או "עץ/קבוצת עצים להעתקה" ו/או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 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 2. במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה- "התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק".
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b> היטל השבחה יגבה כחוק
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי

**8. חתימות**

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה:		אבי באר שם ומספר תאגיד: נווה ירק 0	
תאריך:	סוג:	שם:	יזם
חתימה:		אבי באר שם ומספר תאגיד: נווה ירק 0	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	בעלים	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	אבי באר שם ומספר תאגיד: נווה ירק 0	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה:	עורך ראשי	נביל גבארה שם ומספר תאגיד:	

נביל גבארה  
חלק 11/2016

פרק 6 - לוח הגבלות הבניה לאיזורים ( השימושה המותרים מוגדרים בפרק 3 לעיל )

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י
איזור	שטח מינימלי של מגרש (מ"ר)	מספר מקסימלי של יחידות דיור כמגרש	שטח כניה מקסימלי למגורים (מ"ר) (1)	שטח מהיר עזר מקסימלי	גובה מקסימלי של בנין	מירווחים מינימליים מ"ר	קווי בנין מינימליים מ"ר	צדדי	אחוריי
1	לפי תשריט	3 (2)	30% ולא יותר מ-300 מ"ר 350 מ"ר לה"כ 450 מ"ר ל-3 יחידות דיור		2 קומות בכנין מגורים	5 בין בניני מגורים 3 או 0 בין מגורים לכנין מבנה עזר 15 בין בנין מגורים לכנין 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 בכנין מגורים		5 מטר 1.5 למוסך	3 או קיים (4)	5
3	ציבורי (5) (6) (7)			25% משטח המגרש	2 קומות (6)	5 או לפי תכנית 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							

משרד המגורים  
משרד התכנון והבניה

תכנית מס' 417-0132449 - שם התכנית: שינוי קו בנין גוש 6821 חלקה 140 משק 123 במהו ירק - שד/מק/60/44

מועד הפקה: 15/02/2016 15:20 - עמוד 15 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 26

1. כולל שטח מרפסות יבקירות חוץ
2. חותר הקמת שני בניני מגורים (ל-3 יחידות דיור) לעל היותר.
3. כפוף להוראות פרק 5.
4. למבני עזר כלכד מותר 0 בהסכמת השכן. הועדה המקומית רשאית לאתיר קו בנין צדדי או אחוריי לפי הקיים.
5. היתרי בניה לפי תכנית כינוי באישור הועדה המקומית
6. בנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שנוע וארוכות, רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.
7. לגבי מבני משק היתרי בניה לפי תכנית כינוי ובאישור משרד החקלאות.

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965  
תכנית מפורטת

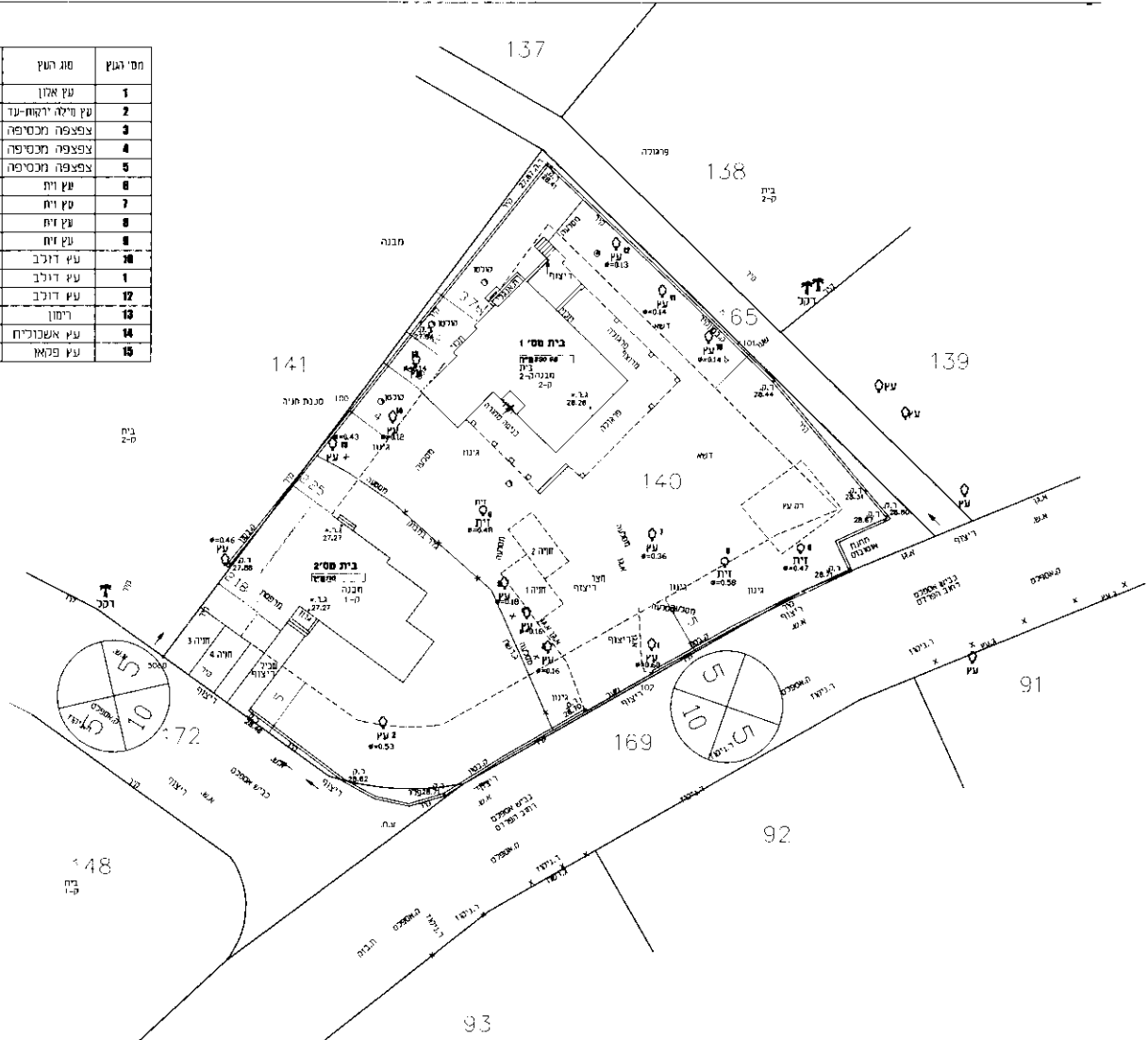
**שם התכנית**  
תב"ע מס' 417-0132449 שינוי קו בנין  
גוש 6821 חלקה 140, משק 123, באר, גודה ירק שדלמק 44\60

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
רשות מקומית	דרום השרון
ישוב	נווה ירק
תאריך	1/02/15

שם המספח	קניימ
נספח בינוי	1250

<b>שמות רחתימות:</b>	
שם	נבארה נביל
חתימה	
עורך התוכנית	תאגיד

חסי געש	סוג רעש	קאטגורי	פססוס
1	עץ אילן	008	שימור
2	עץ חילה ירקח-עד	053	שימור
3	צפצפה מכסיפה	016	שימור
4	צפצפה מכסיפה	016	שימור
5	צפצפה מכסיפה	016	שימור
6	עץ זית	048	שימור
7	עץ זית	036	שימור
8	עץ זית	038	שימור
9	עץ זית	038	שימור
10	עץ דולב	014	שימור
11	עץ דולב	014	שימור
12	עץ דולב	013	שימור
13	רימון	014	שימור
14	עץ אשכולית	012	שימור
15	עץ פלמא	045	שימור



מסד התוכנית 15022018 - 15:20 - עמוד 16 מתוך 15 - תוכנית מפורטת תחומית 26

תכנית מס' 417-0132449 - שטח המבוקש: 140 מ"ר - שטח המבוקש: 140 מ"ר - שטח המבוקש: 140 מ"ר - שטח המבוקש: 140 מ"ר