

4000 2545 15 -1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז מרכז	תכנית מס' 417-0121566
05-08-2016	תוספת זכויות בנייה-שוחט, שדה ורבורג- שד/56/119
נתקבל	

מחזור

1

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

סוג תכנית תכנית מפורטת

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית משנת מיום: 27.4.15

(2708) 55.16

מינהל התכנון
מחוזות המרכז
אדריכלית פוסק
מתכנת מחוז מרכז

תאריך: 8/11/16

מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	אישור תכנית מס' 417-0121566 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק ביום 5/11/16 <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית	

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"	
תוכנית מס' 417-0121566	הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 201309	
מיום 30/6/2013	
יושם/אשר הועדה	מנהל הועדה

דברי הסבר לתכנית

מבוקש תוספת זכויות בנייה של 38.06 מ"ר מ-199.94 מ"ר ל-238.0 מ"ר שטח עיקרי לבית קיים בשדה ורבורג והנמכת חצר אנגלי עד גובה רצפת מרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בנייה-שוחט, שדה ורבורג- שד/56/119
1.1	מספר התכנית	417-0121566
1.2	שטח התכנית	0.515 דונם
1.3	מהדורות	שלב
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לייר
	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 190350

קואורדינטה Y 680050

1.5.2 תיאור מקום מדובר בחלקה בתוך הרחבה מושב שדה ורבורג ברחוב השקד 5.

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
		השקד	שדה ורבורג

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9117	מוסדר	חלק	90	

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
שד/119/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית שד/22/119 ממשיכות לחול.	4900	4180	09/07/2000
שד/1000/ב	כפיפות		4784	4732	15/07/1999
שד/מק/119/48	כפיפות		6014	306	01/11/2009

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				דניס ויסר			
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			דניס ויסר			תשריט מצב מוצע גליון: 1
כן	זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/01/2014	דניס ויסר		23/01/2014	טבלת זכויות לפי תכנית שד/ 22/119
לא	בינוי	מחייב	1:250	1	24/11/2015	דניס ויסר		24/11/2015	נספח בינוי מחייב לעניין שטח ומיקום מחסן.
לא	שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	25/11/2015	דניס ויסר		25/11/2015	
לא	מצב מאושר	מחייב	1:250		24/11/2015	דניס ויסר		25/11/2015	גליון: 1

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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
michal_shohat@hotmail.com	054-4343505	054-4343505	5	השקד (1)	שדה ורבורג	שדה ורבורג	שדה ורבורג			ירון שוחט	פרטי	
michal_shohat@hotmail.com	054-4343506	054-4343506	5	השקד (2)	שדה ורבורג	שדה ורבורג	שדה ורבורג			מיכל שוחט	פרטי	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 634.

(2) כתובת: ת.ד. 634.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
michal_shohat@hotmail.com	054-4343505	054-4343505	5	השקד (1)	5	השקד (1)	שדה ורבורג			ירון שוחט	פרטי
michal_shohat@hotmail.com	054-4343506	054-4343506	5	השקד (2)	5	השקד (2)	שדה ורבורג			מיכל שוחט	פרטי

(1) כתובת: ת.ד. 634.

(2) כתובת: ת.ד. 634.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6707411	02-6707411					ירושלים (1)	קרון קיימת לישראל			בבעלות מדינה

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
michal_shohat@hotmail.com	054-4343505	054-4343505	5	השקד (2)	שדה ורבורג			ירון שוחט	חוכר
michal_shohat@hotmail.com	054-4343506	054-4343506	5	השקד (2)	שדה ורבורג			מיכל שוחט	חוכר

(1) כתובת: קק"ל 1 ת.ד. 7283 ירושלים 91072.

(2) כתובת: ת.ד. 634.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
vaiser1@zahav.net.il	09-7433735	09-7433735	52	הבבלי	הוד השרון		103976	דניס ויסר	עורך ראשי	אדריכלות
mhmed@bez eqint.net	09-7996748	09-7996748	11	פרדיסיה	טייבה		894	חוסאם מסארוה	מודד	מודד

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. תוספת שטח עיקרי לחלקה.
2. הנמכת רצפת חצר אנגלי עד רצפת המרתף.
3. שינוי תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי לחלקה, 38.06 מ"ר.
2. הנמכת רצפת חצר אנגלית מ-1.5 מ' עד רצפת המרתף.
3. שינוי תכסית מ-30% ל-35%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.515	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מתארי	מפורט	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	199.94	+38.06
		238	

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 א'	101
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
תאי שטח כפופים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
מגורים א'	515	100
סה"כ	515	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
מגורים א'	515.5	100
סה"כ	515.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מבנה מגורים - מבנה עזר ומקלטים - מתקנים הנדסיים ומעבר צנרת
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. מבנה שרות: שטח שירות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חנייה, מוסך לרכב פרטי (עד ל- 30.00 מ"ר). - חדר הסקה או אחסנת מכונות קירור או איורור (עד ל- 6.00 מ"ר). - מחסן לכלי עבודות, כלי גינה, כלים אחרים (עד ל- 6.00 מ"ר). - רחבת כניסה מקורה לבית (עד ל-6.00 מ"ר). <p>2. מרתף: - גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה יעלה על כך, יש לכלול שטח זה במניין השטחים העיקריים.</p> <ul style="list-style-type: none"> - מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע. - לא תהייה דלת כניסה נפרדת למרתף. ככל שתיכלל דלת כניסה מהחוץ, למעט לחניית כלי רכב, יובא שטח המרתף במניין השטחים העיקריים. - הכניסה למרתף של דירה תהייה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. - קווי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבעו את המקסימות של שטח המרתף ולא תאפשרנה בליטות מעבר לכך. - השימושים השונים יהיו לצרכים אישים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר בתוכנית כמבני עזר. <p>3. חצר משק: - מובלעת צמודה לבית מגורים מחוץ להיקף הבית, אך במסגרת קווי הבנין המותרים, המשמשת לפעילות משק הבית. מיקומה רק בצמוד למטבח, למרפסת מטבח, או לחדר כביסה. יכול שתהיה מוקפת במחיצות המפרידות בינה ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.80 מ'. שטח חצר משק לא יעלה על 12.00 מ"ר. שטח חצר המשק לא ייכלל בשטח המותר למגורים.</p> <p>4. מיקום חנייה: - לכל יחידת דיור יקבעו 2 מקומות חניה בתוך גבולות המגרש.</p>

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	מס. מקומות החניה יחושבו עלפי תקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בנייה, אך לא פחות מ-2 חניות לכל יחיד בתוך גבולות המגרש.
6.2	ניהול מי נגר
	השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן: - בתא שטח 101 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פפיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	1. מבנים ללא היתר מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו. 2. אישור מהנדסת הוועדה המקומית להבטחת שימור העץ.
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ירון שוחט	סוג:	תאריך: 8/8/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: מיכל שוחט	סוג:	תאריך: 8/8/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: ירון שוחט	סוג:	תאריך: 8/8/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: מיכל שוחט	סוג:	תאריך: 8/8/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 580020873	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: ירון שוחט	סוג: חוכר	תאריך: 8/8/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: מיכל שוחט	סוג: חוכר	תאריך: 8/8/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: דניס ויסר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 17/07/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: חתימה לג'יס ויסר - אדריכליו רח'י הברזל 52 יו"ד- השרון טל. 07433735 מ.ר. 103976	

לפי תכנית שד/22/119

11 טבלת שטחים ואזורים

5

קווי בנין	גובה מרבי (מ')	מספר קומות	תכנית מנייה %	שטח שדות (מ"ר)		שטח מניש מוגדל (מ"ר)	ראזור
				מחמת המניח	מחמת המניח		
אמרי	9.5	2	30	מחמת המניח	מחמת המניח	500	מגורים
קומ	8.0			הקניא		או כנסות נוספות	
5	5	2	30	-	20%	40%	בנין צבירי
5	5						צבירי פזורה

עפ"י מפת בינוי באישור ר.ב.ע. מקומית