

4023403

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0279489

הגדלת שב"צ בכניסה לצור יצחק - שד/מק/101/15/19



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון
אישור תכנית מס' 417-0279489
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביו"ש 26/11/16
בישיבה מס' 26/16
יו"ר הוועדה
מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת שטח שנקבע בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור ללא שינוי בהיקפי בניה, ושינוי קווי בניין לניצול מיטבי של השטח. בנוסף, מציעה התכנית השלמת קטע דרך קטן ליצירת חיבור בין דרך נופש נופית לדרך מאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת שב"צ בכניסה לצור יצחק - שד/מק/19/15/101

מספר התכנית 417-0279489

1.2 שטח התכנית 13.734 דונם

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 2, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6

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

199600 קואורדינאטה X

682900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב צור יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות

נפה

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
8901	מוסדר	חלק	64, 71, 87, 92, 97	
8904	מוסדר	חלק		31, 36

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 / 101 / 15 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד / 101 / 15 / ד ממשיכות לחול.	4927	72	23/10/2000
שד / 101 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד / 101 / 5 ממשיכות לחול.	5409	3126	23/06/2005

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				דב קורן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		דב קורן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	19/11/2015	דב קורן	23/11/2015	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	27/12/2015	דב קורן	28/07/2016	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	27/12/2015	דב קורן	26/01/2016	תשריט מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000560	03-9000569	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית המועצה האזורית דרום השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000560	03-9000569	

(1) כתובת: קרית המועצה האזורית דרום השרון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			מ.א. דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000500	03-9000501	

(1) כתובת: בית המועצה האזורית, קרית המועצה נווה ירק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב קורן		דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949		gk_dafna@n etvision.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

1. הגדלת שטחי ציבור ללא שינוי בהיקפי בניה וללא הקטנת שטחי ציבור אחרים. שינוי יעוד מ"שטח למוסדות ציבור" ל"מבנים ומוסדות ציבור".
2. שינוי חלוקת שטחי בניה בין המגרשים.
3. הרחבת דרך בתוואי מאושר.
4. שינוי קווי הבניין לניצול מיטבי של השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים לצורכי ציבור ע"י שינוי יעוד מגרש 6016 מ"שטח למוסדות ציבור" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור". בהתאם להוראות סעיף 62א(א)3.
 2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בת תוקף מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א(א)6 (על פי טבלה 5).
 3. הרחבת דרך בתוואי מאושר לשם יצירת חיבור לדרך נופית בתב"ע שד/101/5 בתוקף בהתאם לסעיף 62א(א)2.
 4. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 ע"פ המפורט:
- שינוי קווי בניין צדדיים בין מגרשים 6100, 6101 ו-6102 מקו בנין 6 מטר (ע"פ התקנון) ו-3 מטר (ע"פ התשריט) לקו בנין 0.
- במגרש 6101,6100: שינוי קו בניין קדמי ואחורי מ-6 מ' ל-5 מ'.
- במגרש 6102: שינוי קו בנין קדמי מ-6 מ' ל-5 מ'. שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ' ו-0 מ' ע"פ המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	13.734
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	3,557		3,557		

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
דרך מאושרת	492,491
דרך נופית	490
מבנים ומוסדות ציבור	6100 - 6102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
מזכר	יעוד	מ"ר
2.01	אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח	276
24.29	דרך	3,338
31.27	שטח לבנייני ציבור	4,298
29.54	שטח לבנייני ציבור בעתיד	4,060
12.90	שטח למוסדות ציבור	1,773
100	סה"כ	13,745

מצב מוצע

מזכר	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
24.44	דרך מאושרת	3,357.44	24.44
1.86	דרך נופית	254.88	1.86
73.70	מבנים ומוסדות ציבור	10,123.69	73.70
100	סה"כ	13,736.01	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים ע"פ תכנית שד/101/15 ד לבנייני ציבור ומוסדות ציבור ובהתאם לסעיף 188 לחוק.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים ע"פ תכנית שד/101/15 ד
4.2.2	הוראות
4.3	דרך נופית
4.3.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר רכב והולכי רגל. הדרך תתוכנן כדרך נופית לתנועה איטית של כלי רכב.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות				
5	5	(1)	0		40	1200			200	1000		6100	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	0	0		40	1000			200	800		6101	מבנים ומוסדות ציבור
5	(2)	0	3		40	2212			455	1757		6102	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) קווי הבנין ע"פ המסומן בתשריט.

(2) קו בנין אחורי 5 מ' ו-0 מ' ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:</p> <p>א. 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> <p>ה. מגרש אשר ע"פ בדיקה הידרולוגית ימצא בלתי מתאים לחלחול והחדרה של מי הנגר אל תת הקרקע בתחומו יופנו מי הנגר העיליים למקום החדרה חלופי סמוך בהתאם להנחיות מהנדס הרשות בשלב ההיתר-ע"פ סעיף 24.2 בתמ"א 34/ב/3.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בשטח המיועד לבניה קיימים 22 עצים המיועדים לכריתה. תנאי לרישוי:</p> <p>א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב. בכפוף להעתיקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ג. בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

ועדה מקומית
501500680 הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון

ועדה מקומית
501500680 הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון

בבעלות מדינה
רשות מקרקעי ישראל 1

בבעלות רשות מקומית
מ.א. דרום השרון 50024220

עורך ראשי

31/7/2016

חתימה:
דב קורן אדריכלים בע"מ
חי נחלת יצחק 28, זנל אביב 67448
03-6953703 פקס : 03-6090949

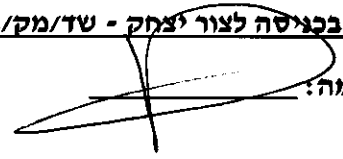
היחידה המרכזית לרישום
דגל השחר

01. 08. 2016

נח קבל

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 417-0279489 שם התוכנית: הגדלת שב"צ בכניסה לצור יצחק - שד/מק/101/15/19



עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך: 19.11.15 חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
6	3	3	6	2-3	40	827			138	689	6016	שטח למוסדות ציבור	
6	6	6	6	2-3	40	2000			400	1600	9000	שטח לבנייני ציבור בעתיד	
6	3	3	6	2-3	40	1585			317	1268	6026	שטח לבנייני ציבור	

החלטת הוועדה
15-11-2016
החלטת הוועדה