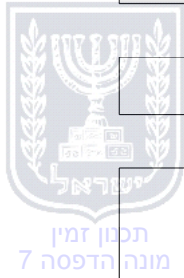


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0090555

תוספת שטחי בניה משפ' פיכמן



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/08/2016

להפקיד את התכנית

20/03/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



## דברי הסבר לתכנית

תוספת שטחי בניה עיקריים לשם הרחבת יחיד קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שטחי בניה משפ' פיכמן

מספר התכנית 417-0090555

1.2 שטח התכנית 1.540 דונם

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**

192750 קואורדינאטה X

670950 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום מושב נוה ירק****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: נוה ירק

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוה ירק	נווה ירק	162	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6821	מוסדר	חלק	46	

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

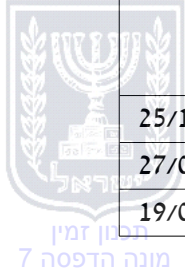
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/10/1987	159	3494		שינוי	שד / 60 / 1
27/07/1988	2915	3573		כפיפות	משמ / 100
19/09/2002	51	5114		שינוי	שד / 60 / 13



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רפאל שלגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רפאל שלגי		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		16/06/2016	רז מיכלוביץ'	04/04/2016	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11/03/2013	שלגי רפאל	11/03/2013	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

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	אורנה פיכמן			נוה ירק	נווה ירק	162	09-7610564		taaruha@raanana.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	אורנה פיכמן			נוה ירק	נווה ירק	162	09-7610564		taaruha@raanana.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	02-6549052	02-6549052	mate@land.gov.il
חוכר	אורנה פיכמן			נוה ירק	נווה ירק	162	09-7610564		taaruha@raanana.muni.il

**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	רפאל שלגי	116503		רעננה	התחיה	14	09-7729253	09-7729253	office@shilgi.com
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ סביבתי	רוז מיכלוביץ'			רחובות	שד מקס ואמפרו שיין	1	077-5319503	077-5319503	decoraz@gmail.com
מודד	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	כפר ברא (1)		03-9388813	03-9021104	riad_asi@walla.com

(1) כתובת : ת.ד. 312.



משרד  
תכנון ומב'  
מנהל תכנון זמין



משרד  
תכנון ומב'  
מנהל תכנון זמין



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
הועדה המקומית	הועדה 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**

תוספת זכויות בנייה עיקריות ליחידת הדיור בתא שטח 2.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת זכויות הבנייה העיקריות בשטח התכנית מ- 454.37 מ"ר ל- 550.37 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

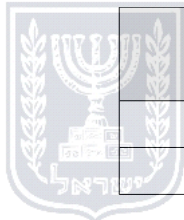


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.54

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	550.37		+96	454.37	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
מגורים בישוב כפרי	2, 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,538	100
סה"כ	1,538	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,538.18	100
סה"כ	1,538.18	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בהתאם להוראות תכנית שד/13/60 וכאמור:</p> <p>א. תותר הקמת 2 מבני מגורים בשטח התכנית.</p> <p>ב. מעל מפלס הכניסה תותר בניית 2 קומות מגורים וכן בניה בעליית הגג במקרה שייבנה גג רעפים.</p> <p>ג. שטחי שירות - לפי טבלת הזכויות.</p> <p>ד. שונות:</p> <p>1. מסתור לקולטי שמש:</p> <p>א. בגגות שטוחים יותקן מסתור לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ב. בגגות רעפים יונחו הקולטים בצמוד למישור הגג והדודים יותקנו בחלל הגג.</p> <p>2. ניקוז: הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת באישור רשות הניקוז.</p> <p>3. ביוב: הביוב יוסדר על פי תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקומית וע"י משרד הבריאות ויחובר לביוב מרכזי בתאום עם תכניות ביוב הגובלות עם התכנית המוצעת, באישור משרד הבריאות.</p> <p>4. מים, חשמל ותקשורת: מערכות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות. אספקת מים וחשמל תוסדר על פי תכנית פיתוח חשמל ואינסטלציה מאושרת, מוני מים ומתקני מדידה אחרים של שירותים הנדסיים יותקנו בתחום המגרשים, בחלק הגובל עם או השטח הציבורי הפתוח. לא ינתן חיבור לחשמל טרם חיבור לביוב.</p> <p>5. מתקני ייבוש כביסה: יוסתרו ע"י מסתור מחסה קל או חומר בניה אחר באישור הועדה. מתקן תלייה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ואינו בחזית המגרש, הכל על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>6. חצר משק: שטח מובלעת צמודה לבית המגורים, לפעילויות משק בית, היכול להיות מוקף קירות בגובה מירבי עד 1.80 מ', והיכול להיות מקורה בפרגולה. קו בנין צדדי או אחורי - 0 בהסכמת השכן.</p> <p>7. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית, על רקע מפת מדידה טופוגרפית הכוללת את כל הגבהים הסופיים וחמרי הפיתוח. כמו כן יהיו חתכים לאורך ולרוחב המגרש, בקני"מ 1:100. במידה ויבנו גדות לחזית, הן תיבנינה מאבן מקומית עד לגובה 1.20 מ'. בצידי המגרש האחרים תותר גדר בגובה כולל של עד 1.80 מ' מפני הקרקע הסופיים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				
					מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(3) 5	(2) 3	3	0	2	(1) 8.5	1	35	253.24	33.24	220	500	1	מגורים בישוב כפרי
(3) 5	(2) 3	0	(5) 5	2	(1) 8.5	1	35	367.87	(4) 37.5	330.37	1038	2	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) 8.5 מ' עם גג משופע.

(2) 7.0 מ' עם גג שטוח.

(3) לכיוון צפון.

(4) לרח' הגפן.

(5) בשטח זה כלולים: חניה מקורה - 16 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, חדר כביסה - 4 מ"ר, ממ"ד - 7.5 מ"ר.

(6) לרח' הרימון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

מס' מקומות החנייה במגרש יהיו עפ"י תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה ולא פחות מ- 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור

**6.2****ניהול מי נגר**

1. תחום התכנית מצוי לפי תמ"א 4/ב/34 באזור רגישות.
2. עקב כך יש להותיר 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.
3. יש לנקוט אמצעים להקטנת מי נגר עילי במגרש ע"י שימור השהייה והחדרת מי הנגר לתת הקרקע

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח שמירה על עצים בוגרים בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
  - ב. אישור פקיד היערות לנספח השמירה על עצים בוגרים יהווה אישור לעקירה/העתקה כמסומן בנספח.
  - ג. אישור פקיד היערות יהיה תנאי למתן היתר בנייה.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

היזם ימסור לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה וזו תחוייב בתשלום פיצויים בגין תביעות שיוגשו נגדה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

**6.5****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים.

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אורנה פיכמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אורנה פיכמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אורנה פיכמן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: רפאל שלגי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

