

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0529073

הגדלת שטח לבנייני ציבור, שדה חמד - שד/מק/130/33



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מיועדת להרחיב שטח למבני ציבור ע"ח שצ"פ קיים, לצורך הוספת גני ילדים על פי צורכי הישוב. בנוסף, התכנית מוסיפה 300 מ"ר עיקרי ו-60 מ"ר שרות. הגדלת שטח לצרכי ציבור במיקום זה מאפשר ריכוז מבני ציבור, וניצול יעיל של הקרקע ואפשרות לגידור ושרותי שמירה מרוכזים למתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטח לבנייני ציבור, שדה חמד - שד/מק/33/130

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
417-0529073

שטח התכנית  
2.480 דונם

סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) 1 (5), 62א (א) 1 (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
	קואורדינאטה X	194572
	קואורדינאטה Y	673761

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

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
8551	מוסדר	חלק	45	52, 55-56

**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
05/07/1981	2149	2725	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000. הוראות תכנית שד/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 1000
05/05/2014	5097	6793	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 417-0166934 ממשיכות לחול.	שינוי	417-0166934
30/03/2000	3073	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 130/ 16 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 130 / 16



**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				אילן פרץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	19	17/01/2018	נעם ביבי	28/01/2018	דו"ח סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/06/2017	אילן פרץ	14/06/2017		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/06/2017	אילן פרץ	01/06/2017	טבלת זכויות מצב מאושר תכנית מס' 417-0166934	כן

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		מועצה אזורית דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000560		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית המועצה נווה ירק.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333	03-7632010	
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית דרום השרון	נוה ירק	(2)		03-9000560		

(1) כתובת: תל-אביב יפו.

(2) כתובת: 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	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי	84	03-6212000		Mail@api.co. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	נעם ביבי			כוכב יאיר	(1)	20			bibinoam@g mail.com
	מודד	משה מרין	640		עפולה	(2)	16	04-9835292		modeday@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רח' ברוש צור יגאל.

(2) כתובת: שד ארלוזורוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

הרחבת שטח למבני ציבור על חשבון שטח ציבורי פתוח להגדלת מתחם גני ילדים קיים. בנוסף, התכנית מוסיפה זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת קוי בניין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

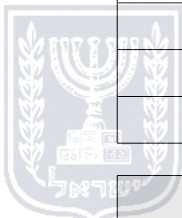
ב. הגדלת שטחים שנקבעו תכנית, לפי סעיף 62א (א) 1) 5. שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ והרחבת שב"צ קיים.

ד. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור, לפי סעיף 62א (א) 1) 6.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	3
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

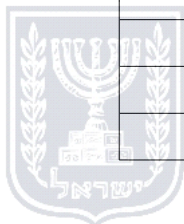
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	80	3.23
מבנים ומוסדות ציבור	1,500	60.51
שטח ציבורי פתוח	899	36.27
<b>סה"כ</b>	<b>2,479</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.23	80	דרך משולבת
83.07	2,059.9	מבנים ומוסדות ציבור
13.71	339.94	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,479.84</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> ע"פ תכנית מאושרת שד/130/16. ייעודו: למבני חינוך, תרבות, דת, בריאות, וצרכנות, במבנים נפרדים או מבנים רב תכליתיים, לפי טבלאות זכויות בניה, דרכי שירות ושבילים, מתקנים הנדסיים ומגרשי חניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> ע"פ תכנית מאושרת שד/130/16.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> ע"פ תכנית מאושרת שד/130/16.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> ע"פ תכנית מאושרת שד/130/16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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		מתחת לכניסה הקובעת				
					ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
קדמי	2	5	2	9.5 (1)			200	1000	2479.85	1	מבנים ומוסדות ציבור

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) הערך מתייחס למטר מקסימום,

גג משופע 9.50 מ' עד הרכס, שיפוע 45%. גג שטוח 8.50 מ' כולל מעקה. חדר יציאה לגג 2.50 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	בניה משמרת מים - השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן: 1. בתא שטח 1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקעי. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקעי על ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקעי ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות לשימור עצים ועצים להעתקה בהתאם להנחיות נספח השימור.
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	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.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	
	<b>מייד</b>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	1500	140	840	9.5 (1)	1	2	4	4	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גג משופע 9.50 מ' עד הרכס. שיפוע 45%.

גג שטוח 8.50 מ' כולל מעקה. חדר יציאה לגג 2.50 מ'.