

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0180018

פיצול נחלה בשדי חמד, גוש: 8550, חלקות: 45, 127-שד/130/30

מרכז

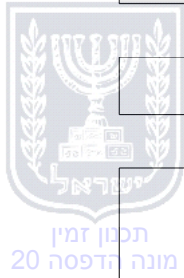
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגישי התכנית, בני הזוג קציר, רכשו את הזכויות למגרש ביעוד מגורים מסימה בן דוד בעלת זכויות החכירה בנחלה, בשנת 1998. העברת הזכויות לוותה בחוזה חכירה עם רמ"י, רישום בטאבו ותשלום דמי היוון. בני הזוג קציר ניסו לפני מס' שנים לממש את זכותם בנחלה באמצעות בקשה להיתר בניה. הוועדה לתכנון ובניה דרום השרון התנתה הטיפול בבקשה בקיום תכנית שתממש תכנונית את שבוצע בעבר קניינית. התכנית בהתאם לאישור רמ"י לפיצול הנחלה, מחלקת את זכויות הבניה הקיימות בין חלקה 45 לחלקה 127 והפרדת שטח מגורים מנחלה מפוצלת ללא שינוי ביעודי הקרקע וזכויות הבניה וכן משנה קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתפיצול נחלה בשדי חמד, גוש: 8550, חלקות: 45, 127-שד/
30/130**1.1 שם התכנית**
ומספר התכנית
שם התכניתמספר התכנית
417-0180018**1.2 שטח התכנית**
3.535 דונם**1.4 סיווג התכנית**
סוג התכנית
תכנית מפורטתהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כןועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזיתלפי סעיף בחוק
ל"רהיתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** דרום השרון

קואורדינאטה X 195000

קואורדינאטה Y 674250

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מפוצלת המכילה מגרש מגורים בלב אזור מגורים בחלקו הצפון מזרחי של מושב שדי חמד ומגרש משק חקלאי בדרום המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: שדי חמד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדי חמד	סמטת שיטה	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8550	מוסדר	חלק	45, 127	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/ 130 / 3	43

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
משמ/ 105 / 1	פירוט		4985	2664	09/05/2001
שד/ 1000 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000 / א / 1. הוראות תכנית שד/ 1000 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	5090	3210	27/06/2002
שד/ 130 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 130 / 6 ממשיכות לחול.	4884	3602	25/05/2000
משמ/ 105	פירוט		3582		11/09/1988
שד/ 1000 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000 / ב. הוראות תכנית שד/ 1000 / ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732	15/07/1999
שד/ 130 / 11	שינוי	התכנית משנה קווי בניין	4745	2958	28/04/1999
שד/ 130 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 130 / 2 ממשיכות לחול.	1922		31/05/1973
שד/ 130 / 3	שינוי	התכנית משנה קווי בניין	2794		11/03/1982
שד/ 130 / 8	שינוי	חלוקת זכויות הבניה בין שתי החלקות	3949	995	28/11/1991

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				אמיר רוטהברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אמיר רוטהברט		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		27/01/2015	אמיר רוטהברט	09/02/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	גלעד בן דוד			שדי חמד	(1)		09-7673881	09-7662039	gilladbd@gmail.com
	פרטי	רות בן דוד			שדי חמד	(2)		09-7657051		gilladbd@gmail.com
	פרטי	רחל קציר			שדי חמד	(3)		09-7673881	09-7662039	
	פרטי	שאול קציר			שדי חמד	(4)		09-7673881	09-7662039	shaooly@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל זכויות חלקה 45, כתובת: ת"ד 202, שיקמה 43.

(2) הערה: בעלת זכויות חלקה 45, כתובת: ת"ד 202, שיקמה 43.

(3) הערה: בעלת זכויות חלקה 127, כתובת: ת"ד 245, סמטת שיטה 1.

(4) הערה: בעל זכויות חלקה 127, כתובת: ת"ד 245, סמטת שיטה 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול קציר			שדי חמד	(1)		09-7673881	09-7662039	shaooly@zahav.net.i

(1) כתובת: ת"ד 245, סמטת שיטה 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז	תל אביב-יפו	(1)		03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: ת"ד 7246, ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיר רוטהברט	105084	אמיר רוטהברט, אדריכל	מתן	נורית	18	03-9102208		rothbart@zah av.net.il
מודד	מודד	עמנואל אחדות	522		הרצליה	שמעוני דוד	4	09-9568333	09-9511254	

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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.

מונח	הגדרת מונח
מבני משק חקלאיים	כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות, כגון: לול, רפת, בית צמיחה מדגריה מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי, וכל היוצא באלה (כמוגדר בתכנית שד/11 /130).
מבני עזר	מבנים כמוגדר בתכנית שד/11 /130 למעט לשימושי עזר למגורים.
מגורים בישוב כפרי	יעוד קרקע המהווה חלק מנחלה חקלאית ומשמש למגורים, למבני עזר ומבני משק חקלאיים.
נחלה מפוצלת	"נחלה אשר מרכיביה הינם מגרשים בלתי צמודים למגרש המשקי חקלאי, אך המהווים חלק בלתי נפרד מהנחלה", כמוגדר בתכנית שד/3 /130.

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**

הפרדת תא שטח מגורים מנחלה חקלאית מפוצלת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת זכויות הבניה הקיימות, בין חלקה 127 לחלקה 45.
- שינוי בקו בנין אחורי בתא שטח מס' 1.
- שינוי נקודתי בקו בנין אחורי בתא שטח מס' 1.
- שינוי והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חלק מנחלה מפוצלת עם יחידת מגורים בלבד	606	17.14
חלק מנחלה מפוצלת עם יחידת מגורים ומבני משק	2,929	82.86
סה"כ	3,535	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	606.46	17.12
מגורים בישוב כפרי	2,936.61	82.88
סה"כ	3,543.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מבני עזר. ג. מבני משק חקלאיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המרווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות כוורות מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים בין עצמם ובין לבין מבני מגורים ובניינים ציבוריים. 2. הוועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים בכל מקרה בו לדעת מומחים בדבר, קיים חשש למיטרד סביבתי או למגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
5	4 (2)	3	3	2	9 (5)	2 (4)				57.5 (1)	200		(3) 250		606.46	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	8 (7)	3 (6)	3 (6)	2														

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:

א. מגורים א':

א. 1. בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י תב"ע בתוקף קודמת.

א. 2. למרות האמור לעיל, בתא שטח 1 ביעוד מגורים א' תותר תוספת למבנה קיים ובנייה חדשה לפי קו בניין אחורי 4 מ'.

א. 3. המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מ'.

ב. מגורים בישוב כפרי - בנושא מרווחים, יחולו הוראות תכנית שד/ 130 / 11 כמפורט להלן:

ב. 1. המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי המיועד להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-15 מ', פרט לאווזיות, דירי צאן וכלביות.

ב. 2. המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מ'.

ב. 3. קווי בניין מינימליים למבני מגורים ומבני עזר יהיו: קידמי-5 מ', או 1.5 מ' למוסך, אחורי - 8 מ', צדדי - 3 מ' (למבני עזר בלבד מותר 0, בהסכמת שכן).

ב. 4. קווי בנין מינימליים למבני משק חקלאי יהיו: צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ', קדמי - 5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות כוללים: 35 מ"ר לקירוי 2 החניות, 12.5 מ"ר לממ"ד ועד 10 מ"ר למחסן..

(2) שינוי קו בניין מ- 5 מ' ל- 4 מ' ושינוי נקודתי ל- 2.9 מ' עפ"י התשריט..

(3) שטחי בניה למבני משק חקלאיים יהיו עפ"י תכנית מאושרת. במבנה המגורים שסך שטחו העיקרי יהיה עד 250 מ"ר, תותר הכללת יח"ד סמך להורים בשטח עיקרי של עד 55 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי (55 מ"ר + 195 מ"ר)..

(4) יותר 2 יח"ד במבנה אחד, כולל יח"ד סמך להורים..

(5) גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 7.0 מ' (גובה מקסימלי)..

(6) תותר בניה מבני עזר עד קו בנין 0 בהסכמת השכן, עפ"י תכנית שד/ 130 / 11..

(7) למבני משק חקלאיים קו בנין אחורי הוא 5 מ' עפ"י תכנית שד/ 130 / 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:

- א. בתאי שטח 1 ו-2 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 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.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצאו היתרי בניה עד תום תקופה זאת.
- ב. תנאי למתן היתר - במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה "התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק".

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.

6.4**ביוב**

תכנון מערכות הביוב, יתבצע עפ"י הדרישות המחמירות של משרד הבריאות לאור הימצאות השטח בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה.

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

תוך 3 שנים מאישורה.