

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0469148

הגדלת נחלה 184 לכ-4 דונם, קורן, גן חיים - שד/53/594



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

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 משיבה לנחלה 184 שטח שיעודה שונה לדרך מוצעת בתכנית משמ/125 שהינה בתוקף משנת 1991, אך לא בוצעה בפועל על ידי הזת גבולות הנחלה לפי מפת המדידה המצורפת לתכנית זו. התכנית משנה את יעוד הקרקע מדרך מוצעת למגורים בישוב כפרי ולקרקע חקלאית. התכנית מבקשת לאפשר בניית 3 יח"ד בשלושה מבנים נפרדים, יחידה שלישית בת 55 מ"ר. התכנית מוסיפה זכויות בנייה בשטח למבני ציבור. התכנית מבקשת שינוי קו בנין קדמי מקומי למבנה קיים.

תכנית זו אינה מוסיפה יחידת דיור ואינה משנה את היקף זכויות הבניה והוראות הבינוי למגורים מהתכנית המאושרת למושב גן חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת נחלה 184 לכ-4 דונם, קורן, גן חיים - שד/53/594

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

417-0469148

מספר התכנית

6.575 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
	קואורדינאטה X	190900
	קואורדינאטה Y	678250
1.5.2 תיאור מקום	נחלה 184, גן חיים	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: גן חיים

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7620	מוסדר	חלק		1-5, 14

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/594/13	184, 182

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

כפר סבא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית שד/1000 ימשיכו לחול.	כפיפות	שד / 1000
12/11/1992	328	4055	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית שד/13/594 ימשיכו לחול.	שינוי	שד / 13 / 594
14/06/1987		3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית שד/6/594 ימשיכו לחול.	שינוי	שד / 6 / 594
17/01/1991	1112	3835	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית משמ/125 ימשיכו לחול.	שינוי	משמ / 125



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף אביאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	02/11/2016	אסף אביאל	28/09/2016	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	28/09/2016	אסף אביאל	28/09/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים	28/09/2016	אסף אביאל	28/09/2016	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	28/09/2016	אסף אביאל	28/09/2016	1	1: 500	רקע	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000562	03-9000565	
לי"ר	פרטי	מיכל קורן		לי"ר	גן חיים	החרוב	20	09-7486905	09-7486905	
לי"ר	פרטי	עמוס קורן		לי"ר	גן חיים	החרוב	20	09-7486905	09-7486905	amoskoren@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000562	03-9000565	
פרטי	מיכל קורן		לי"ר	גן חיים	החרוב	20	09-7486905	09-7486905	
פרטי	עמוס קורן		לי"ר	גן חיים	החרוב	20	09-7486905	09-7486905	amoskoren@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	לי"ר	לי"ר		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	

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	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד	מודד	אריה פלנר	561	לי"ר	כפר נטר	(1)		09-8997264	09-8997260	fellner@netvision.net.il



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 10



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

השבת שטח נחלה 184 ללא תוספת יחידת דיור וללא שינוי היקף זכויות הבניה והוראות הבינוי למגורים מהתכנית המאושרת למושב גן חיים, ע"י ביטול דרך והגדלת שטח נחלה לכ- 4 דונם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי יעוד קרקע מדרך מוצעת למגורים בישוב כפרי ולקרקע חקלאית.
- (ב) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מהתכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- (ג) תוספת זכויות בניה בשטח הציבורי.
- (ד) שינוי קו בנין קדמי צפוני מקומי למבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3012, 3011
מבנים ומוסדות ציבור	2001
מגורים בישוב כפרי	1840A
קרקע חקלאית	1840B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3011
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1840A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1840B
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	3011
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2001
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1840A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1840B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1840A



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1840A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1840B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3012, 3011
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	1840A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	1840B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים במשק חקלאי חלקות א'	3,471	52.79
דרך מאושרת	1,316	20.02
דרך מוצעת	448	6.81
שטח מבני ציבור	1,340	20.38
סה"כ	6,575	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,313.72	19.98
מבנים ומוסדות ציבור	1,339.92	20.38
מגורים בישוב כפרי	3,423.34	52.07
קרקע חקלאית	497.62	7.57
סה"כ	6,574.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד: <ul style="list-style-type: none"> א. בניני מגורים. ב. מבני משק חקלאיים. ג. מבני עזר. ד. דרכים ודרכי שרות. ה. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד). ו. כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין (א) תותר הקמת 3 יחידות דיור במבנים נפרדים. גודל היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ"ר. (ב) מרווחים יהיו כמפורט בתכנית שד/6/594 סעיף 3.1.3.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל צבור תושבי הישוב, על פי תכנית בנין שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים. יותרו השימושים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> א. בניני מנהל ומשרדים. ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך. ג. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל - ישוביות. ד. בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש. ה. בנינים לשרותי רווחה, בתי אבות. ו. שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים. ז. מקלטים צבוריים. ח. מתקנים הנדסיים. ט. דרכים, ודרכי שרות וחניה.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עיבוד חקלאי.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כביש, מדרכות, גינון, תשתיות, תאורת רחוב.
4.4.2	הוראות

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	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת		
														מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5 (6)			3	3	1	2	20	3	264 (2)	450 (1)	3423	1840A	מגורים בישוב כפרי			
											498	1840B	קרקע חקלאית			
5	5	5	5		2	7 (7)	40	938	134	804	1340	2001	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) מתוכם 55 מ"ר ליחידת דיור קטנה.
- (2) לכל יח"ד: 36 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר שרות, 10 מ"ר מחסן. העברת שטח מחניה לשרות אחר תהווה סטייה ניכרת.
- (3) בקונטור קומת הקרקע. שטח זה ייחשב כחלק משטחי השרות המותרים.
- (4) מתוכן יחידת דיור קטנה.
- (5) 8.5 מ' לגג שטוח.
- (6) 3.4 מ' מקומי למבנה קיים בקו בנין קדמי צפוני.
- (7) לבנינים בעלי יעוד מיוחד, הועדה רשאית לקבוע גובה אחר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>קווי בנין</p> <p>במבנה חדש, וכן בתוספת חיצונית למבנה הקיים קווי הבניין יהיו עפ"י התב"ע הקודמת בתוקף.</p>
<p>6.2</p>	<p>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; ונה הדפסה 10 תכנון זמין מונה הדפסה 10); 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 הועדה 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>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>מס' מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, אך לא פחות מ- 2 חניות לכל יח"ד בתוך גבולות המגרש.</p> <p>לא ניתן יהיה להעביר שטחי חניה למטרות שרות אחרות. העברת שטחים כזו תהווה סטייה ניכרת.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:</p> <p>(א) בתא שטח 1840A 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>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

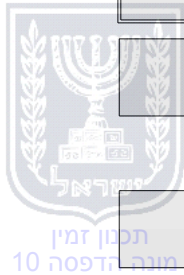


6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	א) במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה - "התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק". ב) מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	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
-----------	---------------------



7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
--	------------------------------------

