

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0412510

פיצול מגרש משק חקלאי, חלקה 92, גת רימון - שד/18/1340.

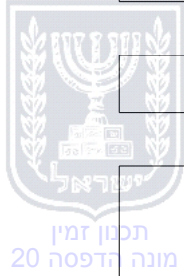
מחוז

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

בחלקה 92 במושב גת רימון בנויים 2 בתי מגורים ע"פ זכויות בתכנית מפורטת שד/ 1340 המגדירה את השטח כמשק חקלאי חלקות א' . מנהל מקרקעי ישראל מגדיר את החלקה כמשק עזר ולפיכך מתיר בית מגורים אחד בחלקה. ע"פ הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין הוחלט לפצל מהחלקה מגרש בשטח 605 מ"ר הכולל בית מגורים קיים ולקבוע הוראות בניה לחלק הנותר.



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 התכנית

פיצול מגרש משק חקלאי, חלקה 92, גת רימון - שד/
.18/1340

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

417-0412510 מספר התכנית

5.908 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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

188876 קואורדינאטה X

663721 קואורדינאטה Y

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: גת רמון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גת רמון	הברוש	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6718	מוסדר	חלק	92	

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

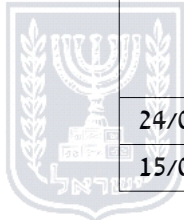
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מצפה אפק

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/1990	3132	3775		שינוי	שד / 1340
15/07/1999	4732	4784		כפיפות	שד / 1000 / ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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				מיכל בדש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכל בדש		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	07/03/2017	מיכל בדש	07/03/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	18/03/2018	מיכל בדש	18/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/03/2018	מיכל בדש	18/03/2018		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	צבי דגני			גת רמון	הברוש	14	03-5638383	03-5346080	
	פרטי	רחל דגני			גת רמון	הברוש	14	03-5638383	03-5346080	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	רחל דגני			גת רמון	הברוש	14	03-5638383	03-5346080	
פרטי	צבי דגני			גת רמון	הברוש	14	03-5638383	03-5346080	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

מדינת ישראל ואחרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	מיכל בדש	31211		קרית אונו	המייסדים	8	03-5341212	03-5346080	michal@bada sh.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד) (1	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@za hav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שינוי יעוד ממשק חקלאי - חלקות א' וחקלאי למשק עזר, מגורים א' וחקלאי, פיצול מגרש והוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

"איחוד וחלוקה בהסכמה", חלוקת חלקה ל-3 מגרשים.
תוספת 260 מ"ר לשטחים עיקריים. סה"כ מוצע בתכנית 710 מ"ר שטחים עיקריים הפחתה של יח"ד. סה"כ מוצע בתכנית 2 יח"ד.
קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
קביעת מרווחי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	4
מגורים א'	1
משק עזר	2
קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

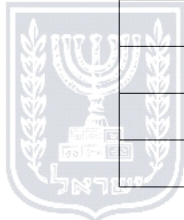
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	3,687	62.41
משק חקלאי חלקות א'	2,221	37.59
סה"כ	5,908	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
4.97	293.06		דרך מוצעת
9.45	557.09		מגורים א'
26.27	1,548.18		משק עזר
59.31	3,495.92		קרקע חקלאית
100	5,894.26	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים צמודי קרקע תותר הקמת יחידת דיור אחת. ב. יותר שימוש בחלק מהמבנה לחדר עבודה/משרד/סטודיו של הבעלים המתגוררים במבנה הנ"ל.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים תותר בניית מרתף על פי הוראות סעיף 5.
4.2	משק עזר
4.2.1	שימושים
	א. מגורים צמודי קרקע- תותר הקמת יחידת דיור אחת. ב. מבני משק חקלאיים, מבני עזר, מקלטים ומרחבים מוגנים. ג. מתקנים הנדסיים. ד. דרכים ודרכי שרות. ה. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית, למעט מלאכה.
4.2.2	הוראות
א	מרתפים תותר בניית מרתף על פי הוראות סעיף 5.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	א. כל פעילות חקלאית. ב. הקמת מבני משק חקלאים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית, למעט מלאכה. ג. מתקנים הנדסיים. ד. דרכים ודרכי שירות.
4.3.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות ע"פ הוראות תכנית שד/ 1340. אזור המיועד לפעילות חקלאית כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4.4.2	הוראות
א	דרכים בתחום השטח המסומן לדרך ניתן יהיה להקים קווי תשתית לרבות תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת ותיעול.

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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3 (5)	3	3 (4)	3 (3)	1	2	9	1	52	417.5	12.5 (2)	130	50 (1)	225	557.09	1	מגורים אי'	
5	4	0 (4)	9 (9)	1	2	9	1	30	417.5	12.5 (8)	130	50 (7)	225	1548.18 (6)	2	משק עזר	
														3495.92 (10)	3	קרקע חקלאית	

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. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין 0 - קדמי, צידי ואחורי.

ב. תותר העברת שטחי שרות במגרשים בין קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות מעל הקרקע: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד או מקלט בהתאם להנחיות הג"א, 5 מ"ר למערכות טכניות..

(2) כולל שטח ממ"ד בהתאם להנחיות הג"א.

(3) קו בנין צפוני.

(4) קו בנין דרומי.

(5) עפ"י קיים.

(6) הזכויות החקלאיות תהיינה עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה..

(7) שטחי שירות מעל הקרקע: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד או מקלט בהתאם להנחיות הג"א, 5 מ"ר למערכות טכניות..

(8) כולל שטח ממ"ד בהתאם להנחיות הג"א.

(9) קו בנין צפוני עפ"י התשריט.

(10) הזכויות תהינה עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה..

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	מס' מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, אך לא פחות מ- 2 חניות לכל יחיד בתוך גבולות המגרש.
6.2 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.
6.3 ניהול מי נגר	יש להבטיח תכנית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו'. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.4 רישום שטחים ציבוריים	השטחים המיועדים לצרכי ציבור שייעודם דרך מוצעת בתשריט, יופקעו בהתאם לתכנית מח/ 289 (דרך התקווה).
6.5 שמירה על עצים בוגרים	א. על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור או לעקירה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן: לא תותר כרייתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.5.1. מבניים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו. 6.5.2. התייחסות לעצים בוגרים ע"פי תיקון 89 לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
0	לא רלוונטי
	התנייה
	-

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20