

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0622241

תוספת זכויות למבני ציבור, בית ברל - שד/מק/1059/14

מרכז

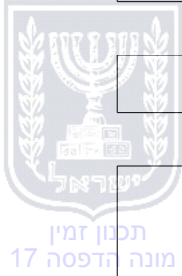
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בניה בשטח ציבורי קיים, על מנת ליעל את השימוש בקרקע ולהגיע לניצול קרקע מיטבי לקריית חינוך ראשית למועצה האזורית דרום השרון ולמגמות התכנון של המועצה האזורית. בתא שטח מס' 12 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור:

שטח עיקרי קיים 9080 מ"ר ומוסיפים 12856 מ"ר - סה"כ מוצע 21936 מ"ר,
שטח שרות קיים 4372 מ"ר ומוסיפים 5752 מ"ר - סה"כ מוצע 10124 מ"ר.

בתא שטח מס' 13 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך:

שטח עיקרי קיים 3000 מ"ר ומוסיפים 14352 מ"ר - סה"כ מוצע 17352 מ"ר,
שטח שרות קיים 1000 מ"ר ומוסיפים 7008 מ"ר - סה"כ מוצע 8008 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות למבני ציבור, בית ברל - שד/מק/14/1059

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 417-0622241

שטח התכנית	1.2
------------	-----

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 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	192806
קואורדינאטה Y	678502

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: בית ברל

נפה

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
7597	מוסדר	חלק		12-13, 27

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/1059 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1059 /7 ממשיכות לחול.	6390	3068	13/03/2012



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: 1250	1		אילן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	19/03/2018	אילן פרץ	19/03/2018	טבלת זכויות מצב מאושר תכנית מס' שד/7/1059	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/02/2018	אילן פרץ	17/04/2018		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

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 מועצה נווה ירק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה מקומית דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000560		

(1) כתובת: קרית המועצה נווה ירק.

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		
חוכר				קרן ברל כצנלסון	בית ברל	(3)		09-7450335	09-7425426	

(1) כתובת: תל אביב - יפו.

(2) כתובת: קרית מועצה נווה ירק.

(3) כתובת: כפר סבא 44905.

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		03-6212000		Mail@api.co. il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	(1)	23	03-7541029		ronin@datam ap.com

(1) כתובת: רח' בר כוכבא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הגדלת שטח כולל לבניה במגרש ציבורי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור עפ"י סעיף 62א (א) 6.

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

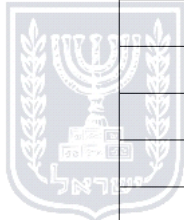
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מבנים ומוסדות ציבור	12
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13
קרקע חקלאית	4
שטח ציבורי פתוח	5 - 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	12
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	4
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	6
חניה	דרך מאושרת	1
חניה	שטח ציבורי פתוח	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.47	19,595.55	דרך מאושרת
31.81	33,748.1	מבנים ומוסדות ציבור
25.17	26,696.73	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
19.09	20,254.94	קרקע חקלאית
5.45	5,780.8	שטח ציבורי פתוח
100	106,076.12	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מבנים המשרתים כמוסדות ציבור רעיוניים ומוסדות חינוך אזוריים, מכללה אוניברסיטאית, מבנה מחקר, בתי לימוד, אולמות, ספריות, משרדים, מעונות מגורים, מטבח וחדרי אוכל, מחסנים ומבני משק, ארכיונים, כבישים, שבילים ודרכי גישה. 2. תתאפשר התוויית שבילי אופניים ומקומות חניה לאופניים במידת הצורך. מערכת שבילי האופניים תהיה ברצף עם שבילי אופניים מחוץ למתחם. להתוויית השבילים יש להשתמש בתשתיות קיימות ככל שניתן.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. קוי הבנין ומגבלות של רדיוסי מגן לבארות מי שתיה כפי שמצויינים בתשריט יהו מחייבים לגבי כל בניה מוצעת במגרש. 2. פיתוח השטח יבוצע בהינף אחד עם המבנים ובאותה שפה אדריכלית. 3. תותר הקמת פרגולות. 4. תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גבי המבנים על פי הוראות החוק ואישור מהנדס הועדה המקומית. 5. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. 6. ינטעו עצים לאורך צדדיו החיצוניים של המתחם. 7. סוג התאורה החיצונית והשימוש בה יהיו מונעי זיהום אור.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
	1. בית ספר אזורי. 2. מוסד חינוכי. 3. מתקנים נלווים. 4. תתאפשר התוויית שבילי אופניים ומקומות חניה לאופניים במידת הצורך. מערכת שבילי האופניים תהיה ברצף עם שבילי אופניים מחוץ למתחם. להתוויית השבילים יש להשתמש בתשתיות קיימות ככל שניתן.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. קוי הבנין ומגבלות של רדיוסי מגן לבארות מי שתיה כפי שמצויינים בתשריט יהו מחייבים לגבי כל בניה מוצעת במגרש. 2. פיתוח השטח יבוצע בהינף אחד עם המבנים ובאותה שפה אדריכלית. 3. תותר הקמת פרגולות. 4. תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גבי המבנים על פי הוראות החוק ואישור מהנדס הועדה המקומית. 5. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. 6. ינטעו עצים לאורך צידה החיצוני של הגדר ההיקפית. 7. סוג התאורה החיצונית והשימוש בה יהיו מונעי זיהום אור.

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

1. גידולים חקלאיים מסוגים שונים, פרדסים, מטעים, פלחה, גידולים נסיוניים מסוגים שונים כולל מבנים ומתקנים המשמשים חמטרות חקלאיות.
2. תתאפשר התווית שבילי אופניים במידת הצורך. מערכת שבילי האופניים תהיה ברצף עם שבילי אופניים מחוץ למתחם. להתוויית השבילים יש להשתמש בתשתיות קיימות ככל שניתן.
3. ניתן יהיה להעביר תשתיות ציבוריות בשטח חקלאי.

4.3.2

הוראות

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

1. גינון, נטיעות, ריצוף, חניה, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעברי ומתקני תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב, הצללה וכיו"ב.
2. אמצעי ניקוז ומתקני שימור קרקע.
3. סוג התאורה החיצונית והשימוש בה יהיו מונעי זיהום אור.

4.4.2

הוראות

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

- לפי תכנית מאושרת שד/7/1059 .
- איזור זה נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות להולכי רגל וחניות, שבילי אופניים, מתקני דרך לרבות גשרים, מעברים חקלאיים, קוי תשתיות, תעול וניקוז, גדרות, קירות אקוסטיים וקירות תומכים, תאורה וטיפול נופי.

4.5.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) שטח	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	12	33748	21936	5062	0	5062	95	35 (1)	14	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13	26696.7	17352	4004	0	4004	95	35 (1)	14	3	1	(3)	(3)	(3)	(3)

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) קירוי שטחים פתוחים לא יחשב כשטח תחסית.

(2) לפי תשריט.

(3) לפי התשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

6.2 ניהול מי נגר

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

- * בתאי שטח 4,6,12,13 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- * 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.
- * מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- * שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3 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.

6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

רדיוסי מגן מקידוח שתיה - לא תאושר בניית מבנים חדשים בתחום רדיוס מגן ב'. בתחום רדיוס מגן ג' יתוכננו מערכות הביוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

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

מיידי



מבא"ת 2006



תכנית מס' שד/1059 / 7



5: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נטר)	רעפים גג	גובה מבנה (מטר) -גג שטוח לא מעקה	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	אחורי	צדדי-שטח	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	12	33,631	9080	1009.3	0	3363.1	13,452.4	40			9.5	7.5	2	1	כמפורט בתשריט		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13	26,696.7	3000	1000			4,000	15			9.5	7.5	2		כמפורט בתשריט		
שטח חקלאי	4	20,255															
שטח	5	1,329															
שטח	6	2,954.8															
שטח	7	1614.1															
דרך מאושרת	1	10,669.8															
דרך חדשה	2	4,371															
דרך חדשה	3	4,553.9															

עמוד 11 מתוך 20

12/12/2011