

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0521625

שינוי חלוקת זכויות למגורים במגרשים 1 ו-16 בחורשים שד/מק/1115/32.



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

לפי תכנית המתאר שד/30/1115 של חורשים שאושרה בפברואר 2016 כל 33 יחידות הדיור הקטנות ממוקמות בתא שטח 1.
בתכנית זו מבקש קיבוץ חורשים להעביר 10 יח"ד קטנות מתא שטח 1 לתא שטח 16, ומתא שטח 16 להעביר 10 יח"ד גדולות לתא שטח 1.
לאחר אישור תכנית זו בתא שטח מספר 1 יהיו 10 יח"ד + 23 יח"ד קטנות, ובתא שטח 16 יהיו 75 יח"ד + 10 יח"ד קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי חלוקת זכויות למגורים במגרשים 1 ו 16 בחורשים שד/מק/32/1115.		
מספר התכנית	מספר התכנית	
417-0521625		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
50.430 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מפורטת		



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 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	197542
	קואורדינאטה Y	671796

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: חורשים

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורשים	חורשים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8897	מוסדר	חלק		53
8898	מוסדר	חלק		28, 30-31

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

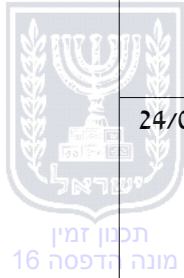
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/1115/30	1, 16, 203, 507

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
24/02/2016	3837	7213	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1115/30 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/1115/30



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				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	23/04/2018	אבי חינקיס	23/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		23/04/2018	אבי חינקיס	23/04/2018		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
	אחר			קיבוץ חורשים	חורשים	(1)		03-9386211	03-9386200	
בעל זכות חתימה	פרטי	ניר ברק			חורשים	(1)		03-9386211	03-9386200	
בעל זכות חתימה	פרטי	עדי רובין			חורשים	(1)		03-9386211	03-9386200	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ חורשים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ חורשים	חורשים	(1)		03-9386211	03-9386200	
פרטי	ניר ברק			חורשים	(1)		03-9386211	03-9386200	
פרטי	עדי רובין			חורשים	(1)		03-9386211	03-9386200	

(1) כתובת: קיבוץ חורשים.

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	דרך בגין	125	03-7632278	03-7632279	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חינקיס		אבי חינקיס	רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 הוראה בתא שטח 1 : במקום שיותר יחידות דיור קטנות בלבד- תותר בניית יח"ד רגילות ויחידות דיור קטנות, וזאת מבלי לשנות את ייעוד הקרקע, וללא שינוי בשטח ובזכויות הבניה.
שינוי הוראה בתא שטח 16 : במקום שיותר יחידות דיור רגילות בלבד- תותר בניית מיבני יח"ד רגילות ויחידות דיור קטנות, וזאת מבלי לשנות את ייעוד הקרקע, וללא שינוי בשטח ובזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי חלוקת שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור בתאי שטח 1,16 מבלי לשנות את סה"כ שטח הבניה ומספר יחידות הדיור. לפי סעיף 62 א (א) (6) לחוק.
ב. שינוי של הוראות בניה בתאי שטח 1,16, לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 16, 203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	41,443	82.17
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,993	17.83
סה"כ	50,436	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	50,434.85	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	50,434.85	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתאי שטח 1,16- תותר הקמת בתי מגורים צמודי קרקע, תותר הרחבתם והריסתם. תותר חלוקת תאי השטח 1,16 למגרשים עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, כאשר ישמרו מרחקים של 6 מ' לפחות בין מבני המגורים, למעט אפשרות של בניית יחידות דיור דו משפחתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>בתאי שטח 1,16- תוספת למבנה מגורים קיים תתאים לעיצוב האדריכלי של המבנה הקיים. תותר הצמדת ממ"ד ומחסן ליחידה קיימת. קולטי השמש בבניה חדשה יוצמדו לגג המשופע או יוסתרו ע"י מעקה. לא תותר הקמת סככת חניה אלא במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח 1,16- תותר הקמת שבילים, גינות ותשתיות הנדסיות לשימוש אזור המגורים. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין לעת אישור התכנית, לא יחשבו כחריגה, אך כל תוספת בניה חדשה חייבת לעמוד בקווי הבניין עפ"י תוכנית זו.</p> <p>ג</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>בתאי שטח 1,16- תותר בניית גדרו בין המגרשים רק באופן הבא: הגדר משמשת כקיר תומך ואז גובה הגדר מעל מפלס הקרקע הגבוה לא יעלה על 40 ס"מ ובנוסף מעקה בטחון. ו/או גדרות שיבנו על פי תכנית בינוי מאושרת.</p> <p>ד</p> <p>מבנים קיימים</p> <p>בתא שטח 1- תותר מגורים במבנים קיימים.</p> <p>ה</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 1,16- תותר תעסוקה ביתית למתגוררים ביחידות הדיור כגון: משרד, קליניקה וכו', עד שטח של 50 מ"ר במסגרת זכויות הבניה המאושרות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מספר מתחת לכניסה הקובעת	מספר מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
3	3	3 (6)	3 (6)	1	2	8.5	10	185 (5)	(4)	(4)	25 (3)	160 (2)	250 (1)	יחידות דיור גדולות (רגילות).	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
3	3	3 (6)	3 (6)		2	8.5	23	55 (7)				55	150 (1)	יחידות דיור קטנות	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
3	3	3 (6)	3 (6)	1	3	12	75	185 (9)	(4)	(4)	25 (8)	160 (8)	250 (1)	יחידות דיור גדולות (רגילות).	16	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
3	3	3 (6)	3 (6)		2	8.5	10	55 (10)				55	150 (1)	יחידות דיור קטנות	16	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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) תותר חלוקת תאי השטח למגרשים, עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית..

(2) הכוונה לשטח כל יחידת דיור גדולה,

(3) הכוונה לשטח שרות בכל יחידת דיור גדולה..

(4) ניתן לממש חלק מזכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה..

(5) סה"כ שטח בניה עיקרי ל 10 יחידות דיור גדולות בתא שטח 1 : 1600 מ"ר.

(6) בעת חלוקת תאי השטח למגרשים, ישמרו קווי הבנין כמופיע בטבלה זו, אך תותר הקמת יחידות דיור דו משפחתיות בקו בניין צדדי 0-, בעת הוצאת היתר בניה בקו בנין צדדי 0 לפי הוראה זו, תתקבל התחייבות בעל הזכויות ביחידה הצמודה לבנות בצמידות..

(7) סה"כ שטח בניה ל 23 יחידות דיור קטנות בתא שטח 1 : 1265 מ"ר..

(8) הכוונה לשטח כל יחידת דיור גדולה..

(9) סה"כ שטח בניה עיקרי ל 75 יחידות דיור גדולות בתא שטח 16 : 12000 מ"ר..

(10) סה"כ שטח בניה ל 10 יחידות דיור קטנות בתא שטח 16 : 550 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

א. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים של הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 ב. לא תותר שפיכת פסולת ועפר מעבר לגבות התכנית.
 ג. פסולת בנין ועודפי עפר יופנו לאתר מורשה עפ"י החוק.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

עם אישור התכנית תערך תכנית לצרכי רישום על ידי מודד לכל שטח התכנית, כמשמעותו בפקודת המדידות, התכנית באחריות יוזם התכנית והיא תאושר כחוק ע"י הועדה המקומית. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.

6.3 ניהול מי נגר

השטח יפותח באופן שיבטיח שימור נגר עילי כמפורט להלן:
 בתאי שטח 1,16 לפחות 15% משטח תאי השטח יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 ינקטו האמצעים להקטנת הנגר העילי בתאי השטח ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע. וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

א. בתא שטח מספר 16 לא ינתן היתר בניה עד לפינוי הרפת ומבני המשק בתא שטח זה.
 ב. בתא שטח מספר 16 לא ינתן היתר בניה בטרם בוצעו כל התשתיות הנדרשות לבניה.
 ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח מספר 16: אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר.