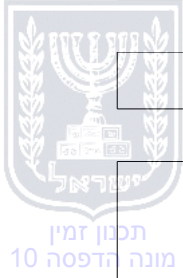


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0688218

מתחם צהרונים - בינוי לתכנית בנ/470-17 - שד/מק/470-32-



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

מטרת התכנית לאשר תשתית תכנונית להקמת מתחם צהרונים, מועדון נוער וקריו מגרש ספורט פתוח בשטח המגורים של הקיבוץ ע"י ניווד שטחים ושינוי מתכנית הבינוי המאושרת בנ/17470.



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

|  |  |
|--|--|
| 1.1 שם התכנית ומספר התכנית             | שם התכנית<br>מתחם צהרונים - בינוי לתכנית בנ/17/470 - שד/מק/<br>-32/470 |
|  | מספר התכנית<br>417-0688218   |
| 1.2 שטח התכנית                         | 10.656 דונם  |
| 1.4 סיווג התכנית                       | סוג התכנית<br>תכנית מפורטת   |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן   |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מקומית   |
| לפי סעיף בחוק                          | 62א (א) (5)  |
| 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

194100 קואורדינאטה X

665675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלקו הצפוני של קיבוץ עינת, בצמוד לשטח הבריכה וביה"ס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : עינת

נפה פתח תקווה

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4779     | מוסדר   | חלק           |                     | 3                 |

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 02/02/1984 |                               | 3021                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית שד/ 1 /470<br>ממשיכות לחול. | שינוי   | שד/ 1 /470           |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | אילן פרץ   |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אילן פרץ   |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי     | 11: 49 27/01/2019 | אילן פרץ   | 22/01/2019  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | אדריכלות       |
| לא                  | נספח עצים      | 11: 58 27/01/2019 | אילן פרץ   | 24/01/2019  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | סביבה ונוף     |
| לא                  | מצב מאושר      | 16: 22 21/01/2019 | אילן פרץ   | 21/01/2019  | 1                 | 1: 500   | מחייב | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|------|----|---------------|------------|------|------|-----|------------|------------|--------------------|
|                | פרטי |    |               | קיבוץ עינת | עינת | (1)  |     | 03-9385108 | 03-9385200 | einat@einat.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ עינת.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב            | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל          |
|----------------|-----------|------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------|-----|------------|-----|----------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אילן פרץ   |               | א.פ. אדריכלות<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | דרך בן צבי |     | 03-6212000 |     | Mail@api.co.il |
| מודד           | מודד      | רם בן חיים | 723           | רם מדידות<br>בע"מ     | ראשון<br>לציון  | חומה       | 12  | 03-9613720 |     | ram@ram.org.il |

## 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

ניוד זכויות בתוך שטח הקיבוץ לבניית מבני קהילה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי באמצעות ניוד זכויות בניה המותרים על פי תכנית בינוי מחייבת לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק התכנון והבניה.
2. הוראות הבינוי יהיו מחייבות לנושא זכויות הבניה ונפח בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד   | תאי שטח |
|--------|---------|
| מגורים | 1       |

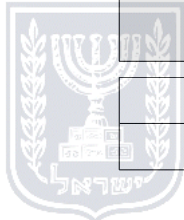
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד   | מ"ר       | אחוזים |
|--------|-----------|--------|
| מגורים | 10,656.56 | 100    |
| סה"כ   | 10,656.56 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד   | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| מגורים | 10,656.56 | 100          |
| סה"כ   | 10,656.56 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>פרק ד, הוראות תכנית שד/17470: "אזור א'- מגורים ושירותים קהילתיים מגורים, מבנים כללים, מבני ילדים, ספורט, מתקני ספורט, מבנים ומתקני נופש, משרדים, שרותים, מבני בריאות, תרבות, דת, מועדונים, ספריות, יעור, גנים, חורשות, מדשאות, דרכים ושבילים, ככרות רחבות, בניני ציבור, מתקני מים ותשתיות, שטח פרטי פתוח, מחסנים, מגרש חניה".</p> |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד   | שימוש                       | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |      | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) |      |      |
|--------|-----------------------------|---------|-----------------|-------------------|------|------------------------------------|------------|---------------|------|------|
|        |                             |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |      |                                    |            | אחורי         | קדמי | צידי |
|        |                             |         |                 | עיקרי             | שרות |                                    |            |               |      |      |
| מגורים | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1       | גודל מגרש כללי  | 2694              |      |                                    | 1          | 0             | 0    | 0    |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

### ניהול מי נגר

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

1. בכל תא שטח לפחות 15% משטח המגרש היו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.2

### שמירה על עצים בוגרים

במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה-"התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק".

6.3

### תשתיות

מערכות הניקוז, ביוב, ומתקני המים, האשפה והחשמל, יחוברו למערכת קיימת של הקיבוץ.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

### שלבי ביצוע

7.2

### מימוש התכנית

מיידי

