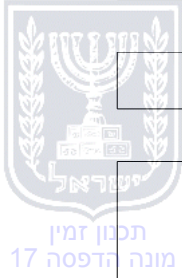


הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0530584

החלפת זכויות במשתכני צופית בגוש 7595 ח"ח 143 - שד/111/28



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/03/2019

להפקיד את התכנית
10/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 1002 היא מגורים א' מיוחד ל-1 יח"ד, 190 מ"ר שטח עיקרי וחלקה 1003 היא מגורים א' ל-2 יח"ד, 380 מ"ר שטח עיקרי.
מבוקש בתכנית:
א. שינוי בחלוקת זכויות הבנייה ויחידות הדיור ללא שינוי בסך הזכויות והיחידות כדלקמן: במגרש 1002 - 2 יחידות דיור במקום 1 ובמגרש 1003 - 1 יחידת דיור במקום. בנוסף, החלפת זכויות בנייה בהתאם.
ב.א. במגרש 1002 בבניה חדשה ניתן להקים 2 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. ב. שינוי תכנית הבנייה ל-35%.
ג. שינוי קו בניין צדדי מערבי בחלקה 1002, מ-4 מ' ל-3 מ' ושינוי קו בניין צדדי מזרחי לחלקה 1003, מ-2 מ' ל-3 מ'.
ד. שינוי גובה עבור מבנה קיים - 10.41 מ'. בבניה חדשה הגובה יהיה 8.5 מ'.



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

החלפת זכויות במשתכני צופית בגוש 7595 ח"ח 143 - שד/

28/111

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0530584

מספר התכנית

1.823 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
	קואורדינאטה X	191975
	קואורדינאטה Y	678200

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : צופית

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	מעלה הגן	צופית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7595	מוסדר	חלק		143

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/07/1981	2149	2725	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000. הוראות תכנית שד/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 1000
28/02/2008	2106	5781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 111/ 4. הוראות תכנית שד/ 111/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 111 / 4
26/06/2000	4062	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 145. הוראות תכנית משמ/ 145 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 145
30/05/2012	4334	6423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ מק/ 111/ 17 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ מק/ 111 / 17



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				דניס ויסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניס ויסר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/11/2017	דניס ויסר	13: 13 07/11/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/07/2018	דניס ויסר	15: 52 02/07/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		13/03/2018	דניס ויסר	10: 55 13/03/2018		לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	02/07/2018	דניס ויסר	15: 50 02/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/03/2018	דניס ויסר	10: 56 13/03/2018		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



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
לא רלוונטי	פרטי	רוית בביצקי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	צופית	מעלה הגן	2	054-4758996	09-7410212	rafi_bb@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוית בביצקי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	צופית	מעלה הגן	2	054-4758996	09-7410212	rafi_bb@inter.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניס ויסר		דניס ויסר אדריכלית	הוד השרון	הבבלי	52	09-7433735		vaiser1@zaha.v.net.il
מודד	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	פרדיסיה	11	09-7996748	09-7996748	mhmed@bez.eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בחלוקת זכויות הבנייה ויחידות הדיור ללא שינוי בסך הזכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

- א. שינוי בחלוקת זכויות הבנייה ויחידות הדיור ללא שינוי בסך הזכויות והיחידות ובנוסף, החלפת זכויות בנייה בהתאם.
- ב. שינוי תכנית הבנייה.
- ג. שינוי קו בניין צדדי מערבי לחלקה 1002 ושינוי קו בניין צדדי מזרחי לחלקה 1003.
- ד. שינוי גובה עבור מבנה קיים.
- ה. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' מיוחד למגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

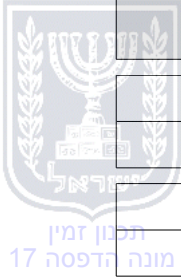
תאי שטח		יעוד
1003, 1002		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1002	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,823	מגורים א'
100	1,823	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,822.11	מגורים א'
100	1,822.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מבנה מגורים - מבנה עזר ומקלטים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. כללי:</p> <p>כל השימושים המותרים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תכניות וטכנולוגיות בהתאם להוראות ודיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. הוראות לנושא אספקת מים ושפכים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת המים תבוצע בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 2. מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש הידרולוגית. 3. בניינים קיימים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית החדשה. 4. לא יותרו פתרונות של בורת ספיגה וכיו"ב. <p>ג. הוראות לנושא ניקוז:</p> <p>פתרונות הניקוז יבוצעו תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית. יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרשים ע"י השהייתם ככל האפשר בתחום המגרש. במידה ולא ניתן, יש להפנות את מנוה הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים.</p> <p>ד. הוראות לנושא פסולת:</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות מפגעי ריח, תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטחוניים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בנושא פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לקבוע כתנאי להוצאת היתר בניה הנחיות לבניית גדרות, קירות תומכים ומסלעות, בגבולות חלקות ו/או מגרשים ו/או בין אזורים, כולל גבהים, צורה וכן חומרי בניה וגימור.
ג	<p>דרכים וחניות</p> <p>הוראות לנושאי נגישות וחניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. תותר חניה עילית ותת-קרקעית בתחום המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים א'
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים והסככות המסומנים בתשריט בצהוב מנוקד, מיועדים להריסה. הריסת המבנים והסככות תבוצע על חשבון בעלי החלקות המקוריות כתנאי להיתר בניה.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>א. בניינים קיימים טרם אישור התכנית, יחוברו למערכות התשתיות החדשות עם השלמת הביצוע של התשתיות.</p> <p>ב. אזור רגישות אי' לפי תמ"א 34/ב/4:</p> <p>באזור רגישות אי' יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר יהיה מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון" בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
ו	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף, במידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.</p>



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	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות		עיקרי			
קדמי											
											אחורי
5	5	3 (4)	3	2 (1)	35	200	174	380	1156	1002	מגורים א'
5	5	3	3 (6)	2 (3)	35	100	87	190	667	1003	מגורים א'

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:

- לכל יחידת דיור תותר חניה מקורה בשטח 30 מ"ר ליחיד ויכלל במנין שטחי השירות.
- לכל יחידת דיור תותר בניית חצר משק לא מקורה בשטח 12.0 מ"ר, כתוספת לשטחי שירות, בצמוד למבנה המגורים. גובן מירבי של המחיצות היקפיות 1.80 מ'.
- הגובה המירבי של מבנה עזר לא יעלה על 3.5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יחידות הדיור יהיו בקיר משותף או במרחק של 6 מ'..
- (2) 1. 8.5 לגג משופע, 7.5 לגג שטוח פלוס חדר על הגג. לבית קיים, גובה המבנה יהיה לפי הקיים בפועל, 10.41 מ'. גובה היציה לגג שטוח לא יעלה על 2.50 מ' מפני הגג העיקרי..
- (3) בנוסף לחדר על הגג או עליית גג.
- (4) שינוי קו בניין צדדי מערבי לחלקה 1002, לפי התשריט הוא 4 מ' ומבוקש שינוי ל-3 מ' כפי שמופיע בטבלת זכויות. קו בניין לחניה מקורה יהיה 0.00.
- (5) 1. 8.5 לגג משופע, 7.5 לגג שטוח פלוס חדר על הגג
- (6) שינוי קו בניין צדדי מזרחי לחלקה 1003, לפי התשריט הוא 2 מ' ומבוקש שינוי ל-3 מ' כפי שמופיע בטבלת זכויות..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

6.2 היטל השבחה

1. היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

