

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0728915

תוספת שטחי שרות למרתף ברח' הבנים, רמות השבים- שד/מק/74/290



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

המגרש נשוא התכנית נמצא ברח' הבנים ברמות השבים וקיים בו מבנה בהיתר. החלטה לתוספת שטחים שש/10/290 מאפשרת תוספת שטחי שרות בתחום המושב כולל מרתף בשטח של 100 מ"ר. תכנית זו מבקשת תוספת שטחי בניה במרתף קיים להרחיבו מ-50 מ"ר ל-115 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי שרות למרתף ברח' הבנים, רמות השבים-

שם התכנית 1.1

שד/מק/74/290

שם התכנית ומספר התכנית

417-0728915

מספר התכנית

0.799 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (17)

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 189275
 קואורדינאטה Y 674725

1.5.2 תיאור מקום

רח' הבנים, בקרבת הצומת עם רח' השקד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: רמות השבים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	הבנים	רמות השבים

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6452	מוסדר	חלק		316, 321

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
הר/290/10/ח	5

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
17/07/1989	3702	3681	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/290/10/ה. הוראות תכנית הר/290/10/ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/290/10/ה
30/11/1995	637	4354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/290/10/ה ממשיכות לחול.	שינוי	הר/290/10/ח
08/05/2003	2229	5178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/290/10/ה/1 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/מק/290/10/ה/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף אביאל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10:30 30/04/2019	אסף אביאל	30/04/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	שגב שלמה שילטון			רעננה	ההגנה	126	054-6786786		Segev@shilton.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שגב שלמה שילטון			רעננה	ההגנה	126	054-6786786		Segev@shilton.com

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
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספת שטחי בניה במרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) תוספת שטחי שרות לפי סעיף 62א(א) ס.ק (15) לחוק.
- ב) תוספת שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א) ס.ק (17)(ב) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	500A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	500A

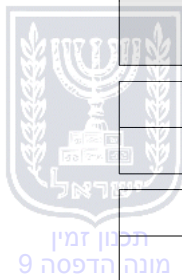
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי א'	799	100
סה"כ	799	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	799.28	100
סה"כ	799.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, לרבות חלקי שרות נלווים למגורים: מרתף, ממ"ד או מקלט תקניים וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי או אמן הגר באותו בנין. מבנים חקלאיים באישור הועדה המקומית. בריכות שחיה פרטיות.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמיל	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	4	4	1	2	1	387	65 (2)	50	62 (1)	210	799	500A	מגורים בישוב כפרי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 32 מ"ר שרות, 30 מ"ר לחניה.

(2) 50 מ"ר שרות (מתוקף תכנית הר/10/290 ח) + 12 מ"ר ממ"ד + 3 מ"ר ניוד משטח עילי לתחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

(א) 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.
 (ב) באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
 (ג) באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה.

6.3**ניהול מי נגר**

(א) בתא שטח 500A, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 (ב) 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.
 (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 (ד) שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

(א) במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה - "התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק".
 (ב) מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.