

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0572057

שינוי יעוד קרקע מחקלאי ב' למגורים א', רמות השבים - שד/290/73



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

התכנית החלה במקום הינה הר/10/290 - תכנית המתאר של רמות השבים. יעוד הקרקע בשטח הינו חקלאי ב'. מדובר בחלקות של חוכרים מכפר מלי"ל אשר הגיעו להסכם עם רמ"י לפרצול מגרשי המגורים באמצעות תבע. הסכם פשרה שהושג ואושר ע"י בית המשפט בין מגישי התכנית לבין מינהל מקרקעי ישראל, מחייב אותם (עפ"י סעיף 10 להסכם), להכין תכנית בנין עיר המגדירה את מגרשי המגורים באופן סטטוטורי, החלטה זו נתקבלה גם על ידי הועדה המקומית דרום השרון (ר' מכתב יו"ר הועדה מ 2.11.2009).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
--	------------------	-----------------------------------

שינוי יעוד קרקע מחקלאי ב' למגורים א', רמות השבים -  
שד/290/73

	<b>מספר התכנית</b>
--	--------------------

417-0572057

	<b>1.2 שטח התכנית</b>
--	-----------------------

23.867 דונם

	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
--	-------------------	-------------------------

תכנית מפורטת

	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>
--	---

כן

	<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>
--	---

מחוזית

	<b>לפי סעיף בחוק</b>
--	----------------------

ל"ר

	<b>היתרים או הרשאות</b>
--	-------------------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>
--	-------------------------

ללא איחוד וחלוקה

	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>
--	---

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	188659
קואורדינאטה Y	674693

**1.5.2 תיאור מקום**

רמות השבים, דרך הסולטן ממערב לכביש מס' 4

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: רמות השבים

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמות השבים	דרך הסולטן	31	
רמות השבים	דרך הסולטן	27	
רמות השבים	דרך הסולטן	21	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6452	מוסדר	חלק	488, 492, 494, 498	

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	352, 346, 343, 338

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
13/12/2007		5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 15
15/04/1970		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 290 /10 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/ 290 /10



**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				עודד בארי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עודד בארי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/04/2019	עודד בארי	16: 20 26/05/2019		כן
חוות דעת סביבתית	מנחה		34	29/07/2019	גילה שניידר	14: 19 29/07/2019	נספח סביבתי לתבע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	09/07/2020	אורית אשרם	13: 25 09/07/2020	נספח בינוי מנחה	לא
תשתיות	רקע	1: 1000	1	26/05/2019	עודד בארי	13: 14 12/06/2019	נספח מגבלות בניה של תשתיות וכבישים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	09/07/2020	ברנרד גטניו	12: 13 09/07/2020	תשריט מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		7	06/02/2015	יורם וגשל	15: 47 10/09/2017	מסמך סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	16/12/2014	יורם וגשל	12: 16 31/01/2019	תשריט סקר עצים	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
	פרטי	גדי אביגדורוב			הוד השרון	עין חי	8			
	פרטי	רחמים זבידה			כפר מלי"ל	הפרחים	9			zvidarahami m@gmail.c om
	פרטי	ציפי לאור-לבני			רמות השבים	דרך הסולטן	31			zipylivni@g mail.com
	פרטי	דן מלמוד			כפר מלי"ל	הזית	18			1lola1@bez eqint.net
	פרטי	מנשה מלמוד			כפר מלי"ל	הפרחים	7	09-7420293		emelamud @netvision. net.il

**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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	עורך ראשי	עודד בארי	5484671	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	odedb@data map.com
מתכנתת	הנדסאי	אורית אשרם	37858		נס ציונה	רמז	1 א			orit.ashram@ gmail.com
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@da tamap.com
	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037		yoram.vagsha l@gmail.com
	יועץ סביבתי	גילה שניידר		פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160	09-7733161	gila@esd- env.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר מיקוד 3888500.



מנהל המבחן  
מנהל הדפסה 23



מנהל המבחן  
מנהל הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

פיצול ארבע נחלות (המוגדרות כיעוד אזור חקלאי ב' בתכנית המתאר של רמות השבים) למגרשי מגורים בגודל חצי דונם וליתרת מגורים ביישוב כפרי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות וזכויות בניה ליעוד קרקע מגורים א'.

קביעת הוראות וזכויות בניה ליעוד קרקע "מגורים באזור כפרי".

שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ב' למגורים א' בחלקות 488, 492, 494, 498 בגוש 6452.

קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב 3 מ' בחזית החלקות 488, 492, 494, 498 לכיוון רח' הסולטן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	488A, 492A, 494A, 498A
מגורים בישוב כפרי	488B, 492B, 494B, 498B

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	492B, 498B
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	488B, 492B, 494B, 498B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	492A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים בישוב כפרי	488B, 492B, 494B, 498B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	494B
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	488B, 492B, 494B, 498B

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	23,867	100
סה"כ	23,867	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,002.57	8.43
מגורים בישוב כפרי	21,750.51	91.57
סה"כ	23,753.07	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת בית חד-משפחתי צמוד קרקע, מרתפי מגורים, מרחבים מוגנים, שטחי שרות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	1. במגרש תותר בניה של יחידת דיור אחת. 2. השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לבניה במגרש יהיו במפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5. 3. תותר הקמת מחסן בחצר בקווי בניין בכפוף לאמור בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	1. תותר בניית מרתפים במסגרת קו מתאר המבנה בקומת הקרקע, בהתאם ובכפוף לאמור בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5. 2. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, למעט גישה לכלי רכב לצורכי חניה תת-קרקעית.
<b>ג</b>	<b>חניה</b>
	1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, בתחום המגרש אך לא פחות מ-2 חניות. 2. תותר הקמת חניה מקורה. 3. שטחה המרבי של חניה מקורה, אשר יחושב כשטח שרות, יהא כאמור בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5. 4. הגישה לחניות תתאפשר רק מכיוון דרך הסולטן.
<b>ד</b>	<b>תנועה</b>
	הגישה למגרשים ביעוד מגורים א' תתאפשר רק מכיוון דרך הסולטן.

**4.2 מגורים בישוב כפרי**

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים לרבות חלקי שרות נלווים למגורים: מרתף, ממ"ד או מקלט תקניין וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי. בריכות שחיה פרטיות, לרבות מבני עזר למתקנים הדרושים להפעלת הבריכות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	1. במגרש תותר בניה של יחידת דיור אחת. 2. השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לבניה במגרש יהיו במפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5. 3. תותר הקמת מחסן בחצר בקווי בניין בכפוף לאמור בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	1. תותר בניית מרתפים במסגרת קו מתאר המבנה בקומת הקרקע, בהתאם ובכפוף לאמור בטבלת

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>זכויות והוראות בניה בסעיף 5.</p> <p>2. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, למעט גישה לכלי רכב לצורכי חניה תת-קרקעית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, בתחום המגרש אך לא פחות מ- 2 חניות.</p> <p>2. תותר הקמת חניה מקורה.</p> <p>3. שטחה המרבי של חניה מקורה, אשר יחושב כשטח שרות, יהה כאמור בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.</p> <p>4. הגישה לחניות תתאפשר רק מכיוון דרך הסולטן.</p>
ד	<p><b>תנועה</b></p> <p>הגישה למגרשים ביעוד מגורים בישוב כפרי תתאפשר רק מכיוון דרך הסולטן.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות			
קדמי														
אחורי														
צידדי- שמאלי														
צידדי- ימני														
מעל הכניסה הקובעת														
5	3	4	4	2	(3) 9	1	40	322	(2) 80	(1) 42	200	504	488A	מגורים א'
5	3	4	4	2	(3) 9	1	40	342	(2) 100	(1) 42	200	504	492A	מגורים א'
5	2.6	2.1	4	2	(3) 9	1	40	319	(2) 44	(1) 42	233	500	494A	מגורים א'
5	2.5	2.1	3.6	2	(3) 9	1	40	315	(2) 58	(1) 42	215	503	498A	מגורים א'
5	30	4	4	2	(3) 9	1		360	(6) 120	(5) 60	(4) 180	7691	488B	מגורים בישוב כפרי
5	30	4	4	2	(3) 9	1		360	(6) 120	(5) 60	(4) 180	5818	492B	מגורים בישוב כפרי
5	30	4	3	2	(3) 9	1		360	(6) 120	(5) 60	(4) 180	4952	494B	מגורים בישוב כפרי
5	30	4	4	2	(3) 9	1		360	(6) 120	(5) 60	(4) 180	3395	498B	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין - כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מרבי במ"ר הכולל: ממ"ד 12 מ"ר לפי חוק, עד 30 מ"ר חניה מקורה.

(2) שטח למרתף.

(3) 9 מ' לגג משופע ו-7.5 מ' לגג שטוח..

(4) עד 120 מ"ר בקומת הקרקע ועד 60 מ"ר בקומה א'.

(5) 35 מ"ר עבור שתי מקומות חניה, 10 מ"ר עבור מחסן, 12 מ"ר לממ"ד ו-3 מ"ר עבור מתקנים ובלטות. שטחי השרות ניתן לממש מעל או מתחת לקרקע, ככל ששטחי השרות יקבעו מתחת לקרקע, אלא

יבואו על חשבון השטח העיקרי. לא ניתן לנייד שטח מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

(6) שטח המרתף יקבע עפ"י קונטור הקומה מעל. תותר בניית שטחי שרות במפלס תת הקרקע אך אלו יבואו על חשבון השטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתרי בניה - אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
2. מבנים ללא היתר מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.
3. תנאי להיתר בניה בתא השטח בו מבוקש ההיתר הוא חיבור למערכת הביוב האזורית כולל פתרון קצה (יוצג אישור מהמט"ש) וביטול בורות ספיגה. תכנון מערכות ביוב יהיה תואם את הדרישות המחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית.
- קווי ביוב חדשים לא יעברו בתחום רדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתיה.
- בתחום רדיוס מגן ג', תכנון מערכות ביוב יהיה תואם את הדרישות המחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית.
4. תנאי להיתר בניה בתא השטח בו מבוקש ההיתר הוא חיבור למקור או קו מי שתיה מאושר.
5. תנאי להיתר בניה בתא השטח בו מבוקש ההיתר הוא בדיקה אקוסטית באישור היחידה הסביבתית.
6. תנאי להיתר בניה בתא השטח בו מבוקש ההיתר הוא הכנת דוח קרינה שיועבר לאישור היחידה הסביבתית.

**6.2****תשתיות**

1. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
2. בתחום התכנית לאורך כביש מס' 4 עובר ציר רצועה לתכנון קו מי מערכת עפ"י תמא/1. בתחום הרצועה לתכנון לא תפגע האפשרות להנחת קו מי מערכת בעתיד.

**6.3****ניהול מי נגר**

- השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:
- א. בכל תאי השטח למגורים לפחות 15% משטח המגרשים 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, השהייתם 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****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**6.5****שמירה על עצים בוגרים**

- בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה, יש לקבל את אישור פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים הקיימים במגרש.
- עצים בוגרים שימור/העתקה/כריתה
1. כריתה או העתקת העצים תעשה רק לאחר קבלת רישיון מפקיד היערות.
  2. במקרה של שינוי במצב העצים וצורך בכריתה או העתקת העצים יש לפנות לקבלת רישיון מפקיד היערות האזורי קק"ל. הפנייה תלווה בחוות דעת מנומקת של אגרונום המתמחה בשימור עצים.

<b>6.6</b>	<b>קווי בנין</b>
	בנוסף לאמור בטבלה 5 לתכנית זו בנושא קווי הבניין, יובהר כי תאסר כל בניה בתחום קו הבניין של תת"ל/15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>6.7</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	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.

<b>6.8</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבחינת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

<b>6.9</b>	<b>חוות דעת סביבתית</b>
	<p>א. ניקוז: יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:</p> <p>1. מערכת לניקוז מי נגר עילי- הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש בשלב התכנון המפורט.</p> <p>2. מערכת לניקוז סניטארי- מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב המקומית.</p> <p>ב. רעש: היתרי בניה בתחום התכנית יכללו בדיקה אקוסטית לעמידה בחוקים ותקנות המדינה ויועברו לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. אנרגיה וקרינה: הבינוי יהיה בהתאם להנחיות ח"י ובכפוף להכנת דוח קרינה שיועבר לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. קידוחי מי שתיה ורדיוסי מגן: באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

**תוכנית מספר: 417-0572057 שם התוכנית: שינוי יעוד קרקע מחקלאי ב' למגורים א' – רמות השבים (שד/73/290)**

**עורך התוכנית: עודד בארי תאריך: 21/04/2019 חתימה: \_\_\_\_\_**

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
						מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות			
6 מ' למגורים	4 מ' למגורים	4 מ' למגורים	כמסומן בתשריט	-	2	קומה 1 או קוטג'	100 (3)	77 (2)	250 (1)	1750	-	חקלאי ב'

- (1) שטח עיקרי לפי תכנית הר/10/290 לכל חלקה .
- (2) 12 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר חניה מקורה ו- 35 מ"ר שטחי שרות נוספים לפי תכנית שש/10/290 לכל יחידת דיור.
- (3) מרתף עד 100 מ"ר לכל יחידת דיור בכפוף להוראות שש/10/290 .





דיוור	צבע האיזור	שטח מינימלי במ"ר	שטח מרבי מינימלי לבניה	שטח מרבי מקסימלי לבנייה עזר ומשק	גובה מקסימלי	שני בניין		הזדה מונגש של	הערות
						קדמי	בדדי		
חקלאי ב'	קוקו ירוק צפון-דרום	2000	15%	באשור הועדה המקומית	קומה אחת או קוטב	כמסומן בתורים	4 מ' 3 מ'	6 מ' 4 מ'	מותרים שתי יחידות דיוור בלבד על חלקה. שותרת הקמת בניין מגורים שני על חלקה מתנאי גודל מ-1750 מ"ר, בהצלחת המועצה המקומית והסכמת המחוזית. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לאשר מבנה חקלאי ועזר על הגבול בהסכמת הסכך - בכחב. אסור בבניינים שאורכו כמבני עזר לתחזיק בעלי חיים.
חקלאי ב'	קוקו ירוק מזרח-מערב	10.000	250 מ"ר	בסני המפלסים גם יחד	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	6 מ' 5 מ'	מוותרת חקמה יחידת דיוור אחת בלבד. אין לתחזיק בעלי חיים במבנה עזר.

מגורים א' ובעלי מקצוע	כחום מ"ר	ס"ח בניה למגורים	5% לבנין עזר בלבד	כנ"ל	כנ"ל	3 מטר	6 מטר	20 מ' מטר
מסחר ומלאכה	500 מ"ר	50%	—	2 קומות	כנ"ל	3 מטר או אפס	5 מטר או אפס	20 מטר
בנייני צבור	1000 מ"ר	30%	—	10 מטר	כנ"ל	4 מטר	8 מטר	
צבורי פתוח מוסדות	חום כהה							
בית קברות ירוקים מבולגים	חום כהה							

מוותרת בניה למבנים חקטורים לתכלית האיזור באזור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. בניה מותרת לפי תכנית בנין מאושרת ע"י הועדה המקומית.

- הערות וחנאים אחרים:**
- א) מקלים ו שני בניין - 4 לפי אזור הועדה המקומית.
  - ב) סככות לפכוניות: מותר להקים חככה לפכונית מרסית בקו בנין קדמי של 2 מטר ובקו בנין צדדי של 2 מטר או אפס. בהסכמת הסכך.
  - ג) הבלטת מרפסתו מותר להבליט מרפסת לחור קו בנין קדמי - 1.0 מ', ו- 0.50 מ' למרווח צדדי.
  - ד) מרווחים בין מבנים: מבנה לעל יש להרחיק לפחות 8 מטר ממבנה מגורים.
  - ה) קו בנין לסביליום: קו בנין לסביליום יהיו 4 מטר. א"א א"א לקו א"א א"א.
  - ו) בריכת שחייה ו בריכת השחייה הקיימת בגוש 6452 חלקות: 194, 193, 79 - תורסונה פעולות התקנת הבריכה ושפורים.
  - ז) גגות בנייני מגורים: גגות בנייני מגורים יהיו בני שני שפועים לפחות, מרעפים או אפסס, בצבע אדום בלבד.

6.1.69 תעודת מקלילה לשימוש המסחרי  
 החימה היוזמת:   
 החימה הממוכנת:   
 תכנית מס' 417/290/ש - 19  
 4/1/68  
 מועד הפקדה: 08:21 26/08/2020 - עמוד 17 מתוך 19 - מנה תדפיס הוראת 23

תאריך: 01/10/2009  
י"ג תשרי תשי"ע

ועדה מקומית לתכנון ובניה – ועדה מקומית דרום השרון

רשום

לכבוד  
ועדה מקומית "דרום השרון"

ת.ד. 62 דואר הוד השרון  
מיקוד: 45100



הנדון: **ללא סוג : שש/10/290**

שם: תוספת שטח שרות - רמות השבים

סוג: ללא סוג

סמכות ועדה מקומית

שטח: מ"ר

מיקום

רמות השבים

תורשואם הינב תויוכז חפסנ 16:20:31 9

תכנית 417-0572057 26/05/2019 16:20:31 נספח זכויות בניה מאושרות



מטרת התכנית:

תוספת שטחי שרות לתכנית, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 סעיף 13 - ס.ק.ב' תחולה והוראות מעבר.

התוספת תחול על התכניות הבאות:

הר/10/290 + הר/290/4

הר/22/290

הר/20/290

הר/16/290

מרתף - 100 מ"ר

חניה - 30 מ"ר

ממ"ד - 7.5 מ"ר

שטחי שרות על פי חוק התכנון והבניה - 35 מ"ר

הערה:

במידה ונבנה מרתף שטחי השרות יכללו בו.



1. במידה ויבנה מרתף חדש לא יעלה שטחו על 100 מ"ר וכל שטחי השרות יכללו בשטח המרתף, למעט חניה מקורה וממ"ד.

2. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו וגובהו לא יעלה על 2.30 מ' נטו. מפלס התקרה לא יעלה מעל קרקע טבעית אלא עפ"י הקבוע בחוק לנושא מרתפים.

3. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף מבחוץ.



4. אם יבנה מרתף הקטן מ-35 מ"ר, יתרת שטחי השרות להשלמת סה"כ 35 מ"ר יכולים שיהיו מעל לקרקע, וזאת בנוסף לממ"ד ולחניה.

5. בכל מקרה של מרתף מעל 35 מ"ר, יבנו כל שטחי השרות במרתף, למעט חניה וממ"ד.



מתן ההיתר לתוספות הנ"ל מותנה בפרסום הקלה ע"פ חוק.

היטל השבחה ככל שיחול, יגבה בעת מימוש הזכויות.

### החלטות מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר : 200703 בתאריך: 09/09/2007

לאשר תוספת שטחי שרות לפי תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה

בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 כדלקמן:

1. מרתף - 100 מ"ר

2. חניה מקורה - 30 מ"ר

3. ממ"ד - 7.50 מ"ר

4. שטחי שרות על פי חוק התכנון והבניה - 35 מ"ר

5. הנחיות למתן היתרי בניה לשטח שירות:

1. במידה ויבנה מרתף חדש לא יעלה שטחו על 100 מ"ר וכל שטחי השרות יכללו בשטח המרתף, למעט חניה מקורה וממ"ד.

2. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו וגובהו לא יעלה על 2.30 מ' נטו. מפלס התקרה לא יעלה מעל קרקע טבעית אלא עפ"י הקבוע בחוק לנושא מרתפים.

3. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף מבחוץ.

4. אם יבנה מרתף הקטן מ-35 מ"ר, יתרת שטחי השרות להשלמת סה"כ 35 מ"ר יכולים שיהיו מעל לקרקע, וזאת בנוסף לממ"ד ולחניה.

5. בכל מקרה של מרתף מעל 35 מ"ר, יבנו כל שטחי השרות במרתף, למעט חניה וממ"ד.

6. מתן ההיתר לתוספות הנ"ל מותנה בפרסום הקלה ע"פ חוק.

היטל השבחה ככל שיחול, יגבה בעת מימוש הזכויות."

