

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0789644

תוספת זכויות בניה למבני ציבור בגוש 6447 חלקה 119 - שד/מק/238

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנית זו הגדלת זכויות בנייה ושינוי בקו בניין במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור עפי המאושר בתכנית שד/19/14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 תוספת זכויות בניה למבני ציבור בגוש 6447 חלקה 119 - שד/מק/238

מספר התכנית 417-0789644

1.2 שטח התכנית 8.034 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (1) (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

190460 קואורדינאטה X

674373 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

כפר מל"ל בתחום המועצה אזורית דרום השרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: כפר מל"ל

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מל"ל	בן גמלא יהושע	28	

שכונה כפר מל"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6447	מוסדר	חלק	119	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/10/2004	272	5337	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/19/14 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/19/14
22/05/2014	5715	6807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/19/4 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/19/4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל גולדנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל גולדנברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 15 14/01/2020	יובל גולדנברג	14/01/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000565	03-9000569	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית המועצה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000565	03-9000569	

(1) כתובת: קריית המועצה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	יובל גולדנברג		גולדנברג אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881006		office@gold-arch.com
מודד	מודד	סמעאן סרוגיי	964	סרוגיי את ימיני מהנדסים ומודדים	נצרת	נצרת		04-6084020		sr_y@netvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 קווי בניין ותוספת זכויות בניה במגרש למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוראות בדבר שינוי קווי בניין - עפ"י א62 (א) (4)

2. הוראות בדבר תוספת זכויות בניה במגרש לצרכי ציבור - עפ"י א62 (א) (1) 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	8,034	100
סה"כ	8,034	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	8,034.18	100
סה"כ	8,034.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות, צרכנות במבנים נפרדים או מבנים רב תכליתיים, מתקנים הנדסיים ומגרשי חניה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	4	4	4	מעל הכניסה הקובעת	3	200	300	4500	גודל מגרש כללי	8034	100	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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:

א. קו בנין קדמי מתייחס לרחוב בן גמלא.

ב. ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות אל תת הקרקע

ג. שטחי בנייה בתת הקרקע לא יעלו על שתי קומות

ד. מבנים קיימים החורגים לעת אישור תכנית זו מקווי הבנין המוצעים לא יחשבו כחריגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****שימור**

1. לא תותר כל פגיעה באתר לשימור המסומן בנספח השימור המנחה של תכנית מאושרת שד/4/19.
2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום בית הספר אהרונוביץ, עד למועד אישורה של תכנית שימור מפורטת, יהיה קבלת חוות דעת לתיעוד ראשוני מהמועצה לשימור אתרים.

6.2**ניהול מי נגר**

- בתא שטח 100 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע - למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

- על עצים בוגרים הכלולים בגבולות תכנית זו ומסומנים בנספח השימור של תכנית מאושרת שד/4/19 יחולו ההוראות הבאות:
1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים
 2. תנאי לעקירת או העתקה של עץ לתורך היתר בניה יחייב קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 3. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

- מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 24 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.
- הגשת נספח תנועה וחניה לאישור הועדה המקומית בתכנון כולל למגרש.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

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

מיד עם אישורה