

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0841965

תוספת זכויות בניה במגרש 104 לבעלי מקצוע, ירחיב - שד/מק/104/43



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

מגרש 104 נמצא במרכז מושב ירחיב ברח' זמיר וייעודו נקבע בתכנית שד/104/5 כמגורים לבעלי מקצוע. על המגרש קיים מבנה. תכנית זו מבקשת להוסיף 7% (42 מ"ר) שטח עיקרי לזכויות הקיימות לשם הקמת מבנה מגורים חדש בתוך קווי הבניין של המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה במגרש 104 לבעלי מקצוע, ירחיב - שד/מק/43/104

מספר התכנית 417-0841965

1.2 שטח התכנית 0.602 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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	197155
קואורדינאטה Y	673325

1.5.2 תיאור מקום

מרכז המושב, בפינת הרחובות זמיר וסנונית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: ירחיב

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7637	מוסדר	חלק		12, 24

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
104	שד/104/5

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
31/01/1990	1712	3739	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/104/5 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/104/5
15/07/1999	4732	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/. ב. הוראות תכנית שד/1000/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/1000/ב



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	12:28 08/07/2020	אסף אביאל	08/07/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	עופר בן משה			ירחיב	(1)		050-5590976		besara93@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' זמיר 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר בן משה			ירחיב	(1)		050-5590976		besara93@gmail.com

(1) כתובת: רח' זמיר 1.

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
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	גיוסי עבד אלמנעם	926		גילגוליה	(1)		03-9396001	03-9396510	abedj1969@hotmail.com

(1) כתובת: רח' 158 מס' 9.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק (17)(ב) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	140	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	140

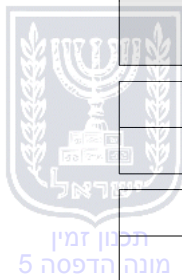
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים לבעלי מקצוע	602	100
סה"כ	602	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	602.44	100
סה"כ	602.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים לבעלי מקצוע ועובדי ציבור.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	סה"כ שטחי בניה								
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	5	3	3	3	2	8	1	50	277	35	242	602	140	מגורים א'
אחורי	3	3	3	3	2	8	1	50	277	35	242	602	140	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש, ומינימום 2 חניות למגרש.

6.2**ניהול מי נגר**

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

- א. 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, השחייתם 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 ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.

6.4**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.