

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0636696

פיצול נחלה 102 ותוספת זכויות בניה, שדה ורבורג - שד/119/66



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/08/2021

לאשר את התוכנית

22/12/2021

לינה בינע

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

הנחלה מחולקת לשני חלקים שאינם צמודים (רחוקים זה מזה).
החלק האחד הוא שטח א' של הנחלה בגוש 9037 חלקה 44 מגרש 102.
מטרת התכנית הינה ניתוק קשר בין שתי החלקות ושינוי יעוד ממגורים בנחלה למגורים א' בחלק השני בגוש 9037 חלקה 10 מגרש 102א'.

קיים:

1. שטח עיקרי לכל דירה 15% או 180 מ"ר מה שפחות.
 2. שטחי שרות (פורטו ונוספו בהחלטת מליאת הועדה ע"פי סעיף 13 לתקנות):
 - א. פירוט 25 מ"ר: ממ"ד - 7.5 מ"ר, מזווה - 10 מ"ר, חצר משק מקורה 7.5 מ"ר.
 - ב. תוספת: מרתף - בקונטור קומת הקרקע, חניה - 36 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, ח. כביסה - 10 מ"ר, ח. מערכות - 10 מ"ר.
 3. תוספת 6% משטח המגרש כשטחים עיקריים.
- מתן היתר לתוספות הנ"ל הותנה בפרסום הקלה עפ"י חוק.

מבוקש

מגורים בישוב כפרי 102A שטח עיקרי 200 מ"ר, שטחי שרות מעל הקרקע: 12 ממ"ד, 20 מחסן, 36 חניה, שטחי שרות מתחת לקרקע 50 מ"ר (מרתף)
מגורים א' 102B שטח עיקרי 200 מ"ר, שטחי שרות מעל הקרקע: 12 ממ"ד, 36 חניה, שטחי שרות מתחת לקרקע 50 מ"ר (מרתף)



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול נחלה 102 ותוספת זכויות בניה, שדה ורבורג - שד/

66/119

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0636696

מספר התכנית

6.669 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

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	190850
קואורדינאטה Y	679795

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: שדה ורבורג

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה ורבורג	דרך האורנים	13	
שדה ורבורג	הארז	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9037	מוסדר	חלק	10, 44	

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
משמ/ 104	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 104. הוראות תכנית משמ/ 104 תחולנה על תכנית זו.	3759		18/04/1990
שד/ 1000 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000 / ב. הוראות תכנית שד/ 1000 / ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732	15/07/1999
שד/ 119 / 3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 119 / 3 ממשיכות לחול.	1593		15/01/1970
שד/ 119 / 6 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 119 / 6 / א. הוראות תכנית שד/ 119 / 6 / א תחולנה על תכנית זו.	2900		03/03/1983



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראובן זשינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ראובן זשינסקי			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 27 14/10/2021	ראובן זשינסקי	14/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 46 14/01/2020	ראובן זשינסקי	13/01/2020	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר

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	עליזה בירנצויג			שדה ורבורג	דרך האורנים	13			avfiber@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עליזה בירנצויג			שדה ורבורג	דרך האורנים	13			avfiber@gmail.com

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
	עורך ראשי	ראובן זשינסקי		ראובן זשינסקי אדריכל	נתניה	הגולן	11	052-3409651		rubenzasz07 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	(1)				riad_asi@wal la.com

(1) כתובת: ת.ד. 312 כפר ברא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 נחלה ותוספת זכויות בניה

ניתוק קשר בין שתי החלקות ושינוי יעוד ממגורים בנחלה למגורים א' בחלק השני בגוש 9037 חלקה 10 מגרש 102 א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות ותוספת זכויות בניה
2. שינוי ייעוד במגרש 102 א' מ- מגורים בנחלה למגורים א'.
3. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102B
מגורים בישוב כפרי	102A
קרקע חקלאית	102C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	102B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	102A
מבנה להריסה 2	מגורים א'	102B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	2,395	35.92
מגורים בנחלה	4,273	64.08
סה"כ	6,668	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	543.67	8.39
מגורים בישוב כפרי	3,660.25	56.50
קרקע חקלאית	2,274.03	35.10
סה"כ	6,477.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית צמוד קרקע בן שתי קומות, מרתף, ושטחי שרות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו
	1. במגרש תותר בניה של יחידת דיור אחת. 2. השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לבניה במגרש יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	ישמש להקמת בית צמוד קרקע בן שתי קומות, מרתף, ושטחי שרות. יחידת הורים נסמכת בשטח של 55 מ"ר.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניו
	1. במגרש תותר בניה של יחידת דיור אחת, ויחידת הורים נסמכת בת 55 מ"ר. 2. השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לבניה במגרש יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	יותרו בשטח זה שטחים חקלאיים ותותר בניה רק למבנים הקשורים לחקלאות בהתאם להנחיות משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
4		9.5	1	30	50		48	200	544	102B	מגורים א'
5		9.5	1 (2)	30	50		68	(1) 255	3729	102A	מגורים בישוב כפרי
6									2395	102C	קרקע חקלאית

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:

מגורים בישוב כפרי 102A שירות מעל הקרקע: 12 ממ"ד, 20 מחסן, 36 חניה, שירות מתחת לקרקע 50 מ"ר מרתף.

מגורים א' 102B שירות מעל הקרקע: 12 ממ"ד, 36 חניה, שירות מתחת לקרקע 50 מ"ר מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בית ראשון 200 מ"ר ובנוסף יח' הורים נסמכת 55 מ"ר.

(2) בנוסף תותר יחידת הורים נסמכת בשטח של 55 מ"ר..

6. הוראות נוספות

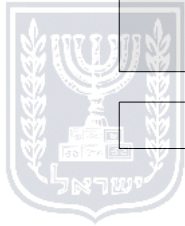
6.1	חניה	מס' מקומות החניה יחושבו עלפי תקן ארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה, אך לא פחות מ-2 חניות לכל יחיד בתוך גבולות המגרש.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>(א) עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(ב) באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>(ג) באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות המספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>בניה משמרת מים השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החילחול לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז</p> <p>ד. תכנית החלה בתחום אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי כמסומן בתשריט תועבר לחוות דעת רשות המים לעניין החדרת נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה.</p> <p>ה. תנאי להיתר לצורך בניה בתת הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או -</p> <p>השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו 1955. השבת מי התהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. מבנים ללא היתר מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.</p> <p>2. אישור תשריט תואם התכנית ותצ"ר.</p>
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

מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25