

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0730465

פיצול נחלה 269, עשרי יוסף, ירחיב - שד/104/42



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מפצלת את נחלה 269 למגרש מגורים בשטח של 350 מ"ר ומאפשרת בו יחידת דיור. התוכנית כוללת תוספת זכויות בניה. הסיבה לפיצול נובעת מחוסר האפשרות ללקוח למשכן את החלק היחסי של נחלה בו הוא רוצה לבנות את ביתו. כאשר המגרש מפוצל, ניתן למשכן אותו וכך לממן את בניית הבית.

ע"פ תמ"א 35 מותרות 300 יח"ד במושב ירחיב. במושב קיימות 78 נחלות, מתוכן רק 3 נחלות שלא פוצלו, כאשר התכנית עוסקת באחת מהן. מאחר ונותרו רק 3 נחלות, אין טעם להכין תכנית כוללת למושב. בנוסף, יש במושב ירחיב 90 יחידות בהרחבה, ו-16 מגרשים לבעלי מקצוע - סה"כ קיימות 262 יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פיצול נחלה 269, עשרי יוסף, ירחיב - שד/104/42
מספר התכנית	מספר התכנית	417-0730465
שטח התכנית	שטח התכנית	2.373 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי דרום השרון

197225 קואורדינאטה X

673575 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** נחלה 269 בירחיב, רח' דוכיפת 3.**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 לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9215	מוסדר	חלק		59

**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
שד/104/5	269

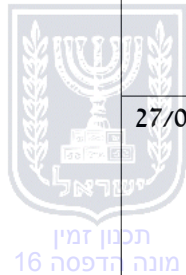
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/200 2		3210	5090	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/ א/1. הוראות תכנית שד/ 1000/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/1000/א/1
31/01/199 0		1712	3739	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/104/5 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/104/5
15/07/199 9		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	נספח בינוי	15: 45 03/03/2021	אסף אביאל	03/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 27 18/06/2019	אסף אביאל	18/06/2019	1	1: 250	רקע	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	יוסף עשרי			ירחיב	ירחיב	41	054-5231235	054-5231235	
	פרטי	ציונה עשרי			ירחיב	ירחיב	41	054-5231235	054-5231235	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיה גולי			ירחיב	ירחיב	41	054-5231235	054-5231235	

**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	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.c o.il
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאוי	967		טייבה	(1)		09-7994913	09-7990761	midhat@beze qint.net

(1) כתובת: ת.ד 1755.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 מגרש מגורים מנחלה ללא הגדלת מסי יחידות הדיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי יעוד קרקע ממגורים א' חקלאי משקי למגורים.
- ב) קביעת זכויות והוראות בניה.
- ג) קביעת קוי בנין למגרש המפוצל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
מגורים בישוב כפרי	2690A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	2690A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	2690A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

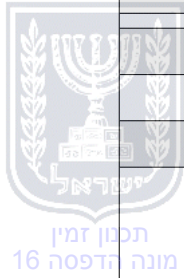
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים אי חקלאי משקי	2,373	100
סה"כ	2,373	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	349.67	14.73
מגורים בישוב כפרי	2,023.59	85.27
סה"כ	2,373.26	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ביחידת דיור אחת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מרתפים</b>
	תותר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע.



<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים במבנה אחד בו 2 יחידות דיור, כאשר אחת מיחידות הדיור הינה יחידת הורים נסמכת בת 55 מ"ר שטח עיקרי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תותר הקמת 2 יחידות דיור, כאשר אחת מהן היא יחידת הורים נסמכת בת 55 מ"ר שטח עיקרי. יחידת ההורים הינה יחידה נסמכת ואין להפרידה מהמבנה העיקרי ו/או להגדילה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
								עיקרי	שרות				עיקרי	
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	40	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים
5	3	3	3	1 (4)	2	1	40	260	260	(3)	60 (2)	200 (1)	350	100
5	0	3	3		2	1	20	350	350		50 (6)	300 (5)	2023	2690A

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) 120 מ"ר בקומת קרקע ו-80 מ"ר בקומה א'.
- (2) 12 מ"ר ממ"ד, 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, 10 מ"ר מחסן, 3 מ' עבור מתקנים ובלטות.
- (3) יתווסף שטח עבור מרתף בקונטור קומת קרקע. ניתן למקם את שטחי השירות מעל או מתחת לקרקע ובלבד שלא יעלו על 60 מ"ר סה"כ.
- (4) מרתף בקונטור קומת קרקע.
- (5) מתוכם 55 מ"ר ליחידת הורים נסמכת.
- (6) 12 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר ל-2 מקומות חניה, 8 מ"ר מחסן.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	מס' מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<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, ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>	<p>(א) לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים.</p> <p>(ב) תכנון מערכות הביוב, יתבצע עפ"י דרישות מחמירות של משרד הבריאות לתכנון מערכות ביוב בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) בתאי שטח A2690, 100 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 ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>(א) הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.</p> <p>(ב) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ג) מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.</p> <p>(ד) תנאי לנתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות משרד הבריאות.</p>
<b>6.6</b>		הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16