

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1104108

תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/4/160

מרכז

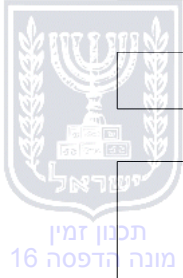
מחוז

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

תכנית זו מציעה תוספת זכויות בניה למגרש ציבורי 100 באזור התעשייה בנימין. שטח המגרש 9 דונם. מתוקף תכנית שד/160, החלה על המגרש, ניתן לבנות מעל לקרקע: 60% שטח עיקרי - 5,400 מ"ר + 20% שטח שרות - 1,800 מ"ר, שטח כל קומה עד 40%. מתחת לקרקע: 60% שטח שרות - 5,400 מ"ר לקומה. התכנית מחלקת את מגרש 100 המקורי ל-3 תאי שטח, קובעת עבור כל מגרש: 200% עיקרי, 20% שרות עילי, 80% מתחת לקרקע - סה"כ 18,000 מ"ר עיקרי, 1,800 מ"ר שרות מעל לקרקע, 7,200 מ"ר שרות מתחת לקרקע. בנוסף, התכנית מוסיפה שמושים, קובעת קוי בנין, גובה ומס' קומות.



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
שד/מק/4/160
תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין -

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
417-1104108

9 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62 (א) (11), א62 (א) (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

קואורדינאטה X 195570

קואורדינאטה Y 676350

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הצפון-מזרחי של הישוב נוה ימין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : נוה ימין

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

א.ת בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8548	מוסדר	חלק		1, 13, 19

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/ 160	100

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
שד/ 160	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 160 ממשיכות לחול.	4932	323		09/11/2000



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				אסף אביאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסף אביאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/08/2022	אסף אביאל	13: 03 22/08/2022	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 (1)		ועדה מקומית דרום השרון	נוה ירק			03-9000560		kishon@dsharon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 500.

1.8.2 יזם**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	ג'יוסי עבד אלמנעם	926		ג'לג'וליה	ג'לג'וליה		050-5443737		aj1969.surv@gmail.com

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**

הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור, הוספת זכויות בניה, קביעת גובה ומספר קומות וקביעת קוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) 1 ס.ק (11) לחוק. הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור, יהיו מותנות במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית לפי פסקה זו.

ב) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור לפי סעיף 62א (א) 1 ס.ק (6) לחוק.

ג) תוספת קומות ושינוי גובה המבנה לפי סעיף 62א (א) 4 ס.ק (4) לחוק.

ד) קביעת קוי בנין 62א (א) 4 ס.ק (4) לחוק.

ה) שינוי תכסית הבניה 62א (א) 9 ס.ק (9) לחוק.

ו) איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א (א) 1 ס.ק (1) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101 - 103

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בנייני וצרכי ציבור	9,000	100
סה"כ	9,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	9,000.02	100
סה"כ	9,000.02	100

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	(א) מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות. (ב) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, בתי משפט, וכל צורך ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לעניין פסקה זו. (ג) מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקני ביוב, מתקנים לאספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין פסקה זו. (ד) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה. (ה) מסחר בהיקף של עד 20% משטחי הבניה המותרים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

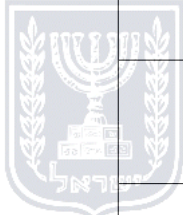
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	שרות			שרות
5	3 (3)	4	16	60	(2)	600	6000 (1)	3000	103 - 101	מבנים ומוסדות ציבור

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) מתוכם עד 20% למסחר.
- (2) תותר בניית קומות מרתפי חניה בגבולות קווי הבניין. אחסנה ומתקנים הנדסיים יהיו בשיעור של עד 60% משטח קומה רגילה.
- (3) ניתן לאפשר עד קו בניין 0 בין המגרשים למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

(א) החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 (ב) תותר חניה תת קרקעית משותפת לכל תאי השטח. כניסה ויציאה לחניה תהיה בהתאם לשימושים ולתכנית הכוללת לאזור תעשיה.

6.2**ניהול מי נגר**

(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, 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.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

(א) לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור תכנית להסדרת צומת הגישה 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה. לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר לשלב זה, אלא לאחר ביצוע הצומת עפ"י התכנית הנ"ל.
 (ב) לא יוצאו היתרי בניה מעל 50,000 מ"ר (שטחים עיקריים), אלא לאחר אישור תכנית לרימזור והרחבת צומת 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה (במידה ויידרש ע"י משרד התחבורה).
 (ג) לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר מעל ל-50,000 מ"ר אלא לאחר רימזור הצומת בפועל עפ"י התכנית שיאושרו לו (במידה ויידרש ע"י משרד התחבורה).
 (ד) לא יוצאו היתרי בניה מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים), אלא לאחר אישור תכנית ע"י מע"צ ומשרד התחבורה למטלות התחבורה הבאות:
 (1) הרחבת דרך מס' 5443 לדו-מסלולית, דו-נתיבית בקטע - דרך מס' 444 עד דרך מס' 55.
 (2) הסדרת צומת הכניסה 4/5443 (פנימי).
 (3) חיבור כביש פנימי מס' 1 לאזור התעשיה כס/50/1.
 (ה) ביצוע המטלות התחבורתיות הנ"ל, יהוו תנאי לאיכלוס והוצאת תעודת גמר מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים).

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי 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**

ל"ר.