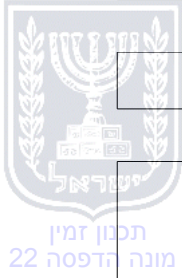


הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0910018

פיצול בנחלה 45, עוזרי, שדי חמד - שד/130/36



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 417-0910018
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 09/03/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

נחלה 45 בשדי חמד נמצאת בחלקו הדרומי של המושב בין הרחובות השקמה בצפון, שבעת הימים בדרום והברוש במערב. תכנית זו מבקשת להפריד מגרש מגורים א' בן 350 מ"ר מהנחלה, על מנת לאפשר הסדרה וחלוקה עתידית ליורשים/דור ההמשך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול בנחלה 45, עוזרי, שדי חמד - שד/130/36

ומספר התכנית

מספר התכנית 417-0910018

3.284 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	194965
קואורדינאטה Y	673900

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות שיקמה מצפון ושבעת המינים מדרום, שדי חמד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: שדי חמד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	45	שיקמה	שדי חמד

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8550	מוסדר	חלק	47	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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/1000/א/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/א/1 ממשיכות לחול.	5090	3210		27/06/2002
שד/130/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/130/6 ממשיכות לחול.	4884	3602		25/05/2000
משמ/105	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית משמ/105 בתחומה.	3582			11/09/1988
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/130/11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/130/11. הוראות תכנית שד/130/11 תחולנה על תכנית זו.	4745	2958		28/04/1999
שד/130/2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית שד/130/2 בתחומה.	1922			31/05/1973
שד/130/3	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית שד/130/3 בתחומה.	2794			11/03/1982
שד/130/8	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית שד/130/8 בתחומה.	3949	995		28/11/1991



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 22 16/04/2023	אסף אביאל	16/04/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 40 16/06/2021	אסף אביאל	16/06/2021	1	1: 500	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	אלון עוזרי			שדי חמד	שיקמה	45	054-7289901		alon@atirltd.co.il
	פרטי	טלי עוזרי			שדי חמד	שיקמה	45	054-7289901		alon@atirltd.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון עוזרי			שדי חמד	שיקמה	45	054-7289901		alon@atirltd.co.il
פרטי	טלי עוזרי			שדי חמד	שיקמה	45	054-7289901		alon@atirltd.co.il

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	ריאד עאסי	884		כפר ברא	כפר ברא		03-9021104	03-9021104	riad_asi@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 ותוספת זכויות בניה עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) פיצול מגרש מגורים ושינוי ייעוד קרקע.

(ב) תוספת זכויות בניה.

(ג) קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	470A
קרקע חקלאית	470B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	470A
זיקת הנאה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	470A

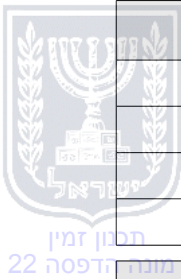
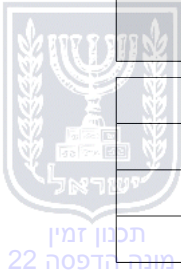
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלות חלקה א'	2,000	61.07
שטח חקלאי	1,275	38.93
סה"כ	3,275	100

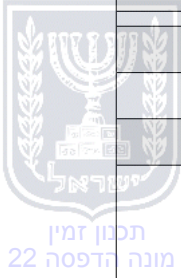
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	349.57	10.65
מגורים בישוב כפרי	1,652.98	50.34
קרקע חקלאית	1,281.13	39.02
סה"כ	3,283.68	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ביחידת דיור אחת.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים
	(1) תותר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע. (2) הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמעליו. גובה המרתף יהיה 2.4 מ' נטו.
ב	זיקת הנאה
	'השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל עבור תא שטח 470A.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א) מגורים במבנה אחד בו 2 יחידות דיור, כאשר אחת מיחידות הדיור הינה יחידת הורים נסמכת בת 55 מ"ר שטח עיקרי ושירות. ב) מבני עזר, דרכים ודרכי שרות, מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד), כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	3	4	2	1	2	(1) 7	1	300		60	60	180	350	1	מגורים א'
3	(3) 0	3	3	1	2	(1) 7	(2) 2	(2) 450			60	390	1303	470A	מגורים בישוב כפרי

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) 7 מ' לגג שטוח. 8.5 מ' לגג משופע.

(2) כולל יחיד קטנה בגודל של 55 מ"ר במבנה סמוך ליחידת הדיור הראשית.

(3) בגבול עם השטח החקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>ביוב</p> <p>מערכות ביוב יתכננו בהתאם להנחיות של משרד הבריאות בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</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, השחייתם 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>
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>(ב) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
<p>6.5</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>(א) אישור תשריט חלוקה תואם התכנית ותצ"ר, והבטחת רישומו.</p> <p>(ב) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הריסת המבנה הקיים בשלמותו.</p> <p>(ד) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1</p>	<p>שלבי ביצוע</p>
<p>7.2</p>	<p>מימוש התכנית</p>
<p>תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.</p>	