

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0939264

הסדרת חלקה 549 בגוש 6451 - קרניאל, רמות השבים שד/76/290

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2024

לאשר את התוכנית

16/02/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005118380/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את יעודי הקרקע בחלקה 549 :

בתכנית הר/10/290 (1970) ובתוכנית -מח/54' סומן בטעות חלק מהחלקה כדרך ושצ"פ.

גבול תת"ל 15 גובל לתכנית מצד צפון מערב. בתחום תת"ל 15 נקבעה זיקת הנאה.

תכנית זו משלימה את הליך הסדרת השבת ייעודי הקרקע וזכויות הבניה המאושרות לחלקה 549 ותואמת את תוכנית המתאר שבהכנה לרמות השבים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת חלקה 549 בגוש 6451 - קרניאל, רמות השבים
שד/76/290

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

417-0939264

מספר התכנית

1.972 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 189250

קואורדינאטה Y 675250

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בגבול רמות השבים, הגובל עם דרך מס 4 במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: רמות השבים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמות השבים	התמר	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6451	מוסדר	חלק		549

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6451	215

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 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
<u>הר/290/10</u>	החלפה	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות תכנית הר 290/10 ממשיכות לחול.	0			15/04/1970
<u>מח/54/ב</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/54/ב ממשיכות לחול.	4091			15/03/1993
<u>הר/מק/290/10/ה/1</u>	כפיפות		5178	2229		08/05/2003
<u>הר/290/10/ה</u>	כפיפות		3681	3702		17/07/1989



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				עירית קרניאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עירית קרניאל		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	19/10/2021	עירית קרניאל	12: 50 25/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/01/2025	עירית קרניאל	13: 37 13/01/2025		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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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	דוא"ל
	פרטי	עדנה קרניאל			רמת השרון	הגנים	5	03-5492204	skarniel@012.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	עירית קרניאל	54952		רמות השבים	התמר	19		iritka10@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידת בע"מ	טייבה	(1)			mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: טייבה מיקוד 40400 ת.ד 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
זיקת הנאה	זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עימה זכות להחזיק בהם

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**

הסדרת זכויות בניה וביטול שצ"פ ודרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ ודרך לייעוד "מגורים בישוב כפרי" לחלקה 549.

2. שינוי בקו בניין צידי.

3. קביעת הוראות וזכויות בניה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	1	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
		דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,145	58.06
חקלאי א (מגורים)	634	32.15
שצ"פ	193	9.79
סה"כ	1,972	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.69	2.42
מגורים בישוב כפרי	1,924.17	97.58
סה"כ	1,971.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים.
	מבנים ומבני עזר חקלאיים .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה , תשכ"ה - 1965.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	2215	382 (1)	154 (2)	200 (3)			2	8	2	2	2.4 (5)	4	5
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק		300 (6)									3	3	3

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

הוראות טבלה 5:

גודל החלקה 2,215 דונם נגזר עפ"י הר/10/290

תוספת שטח עיקרי של 132 מ"ר ל-250 מ"ר של שטח עיקרי המאושר ל-2 יחידות דיור.

שטחי שרות עבור 2 יחידות דיור. שטח מרתף יהיה שטח עיקרי, ניתן למקם את שטחי השרות מעל או מתחת לקומת הכניסה.

קו בנין למבנה עזר ומשק 3 מ' עפ"י תוכנית הר/10/290

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל 2 יחידות דיור. 250 מ"ר שטח עיקרי ל-2 יחידות + 132 מ"ר.

(2) 30 מ"ר חניה + ממ"ד 12 מ"ר + 35 מ"ר שירות לכל יחידת דיור.

(3) 100*2 לכל יחידה. שטח המרתף יהיה שטח עיקרי, ניתן למקם את שטחי השרות מעל או מתחת לקומת הכניסה.

(4) עפ"י תשריט.

(5) השינוי הוא בחלק מקו בנין עפ"י התשריט.

(6) ביעוד מגורים ביישוב כפרי יותרו 300 מ"ר עבור מבנים חקלאיים.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

בניה משמרת מים לפי תמא 1
השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט
הלן:
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 וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.
ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החילחול לתת הקרקע יהיו נמוכים
ממפלס פתחי הניקוז.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה