

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/03/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

03/04/2024

תכנית מס' 417-0938134

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

פיצול נחלה 212, גרוסמן, גן חיים - שד/594/47

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 417-0938134

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/07/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005117744/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מפצלת מגרש מגורים בשטח של כ- 495 מ"ר מנחלה 212 בגן חיים, בתוספת שטח עיקרי וללא שינוי במס' יחידות הדיור המותרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

47/594 - שד/212, גרוסמן, גן חיים - שד/47/594

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

417-0938134

מספר התכנית

2.625 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג 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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



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

קואורדינאטה X 190955

קואורדינאטה Y 678055

1.5.2 תיאור מקום בחלקה המערבי של גן חיים.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: גן חיים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	הערבה	גן חיים

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7620	מוסדר	חלק		402

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
212	משמ/ 125

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

כפר סבא

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
05/07/1981		2149	2725	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000. הוראות תכנית שד/1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/1000
27/06/2002		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
12/11/1992		328	4055	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית שד/594/13 בתחומה בלבד.	החלפה	שד/594/13
14/06/1987			3459	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית שד/594/6 בתחומה בלבד.	החלפה	שד/594/6
17/01/1991		1112	3835	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית משמ/125 בתחומה בלבד.	החלפה	משמ/125
15/07/1999		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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 16 12/03/2024	אסף אביאל	12/03/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 16 12/03/2024	אסף אביאל	12/03/2024	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	משה גרוסמן			גן חיים	הערבה	5	09-7482684	072-2814093	razg5@015.net.il
	פרטי	רחל גרוסמן			גן חיים	הערבה	5	09-7482684	072-2814093	razg5@015.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה גרוסמן			גן חיים	הערבה	5	09-7482684	072-2814093	razg5@015.net.il
פרטי	רחל גרוסמן			גן חיים	הערבה	5	09-7482684	072-2814093	razg5@015.net.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	גיוסי עבד אלמנעם	926		ג'לגוליה	(1)		03-9396001	03-9396510	abedj1969@hotmail.com

(1) כתובת: רח' 158 מס' 9.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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, בתוספת שטח עיקרי וללא שינוי במס' יחידות הדיור המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי יעוד קרקע מ"אזור מגורים במשק חקלאי חלקות א"י ל-"מגורים א"י".

ב) תוספת שטח עיקרי.

ג) קביעת קוי בנין והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2120
מגורים בישוב כפרי	212A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2120
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	212A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,625	אזור מגורים במשק חקלאי חלקות א'
100	2,625	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.87	495.33	מגורים א'
81.13	2,130.08	מגורים בישוב כפרי
100	2,625.41	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	(א) מגורים. (ב) מבנים חקלאיים ומבני שרות. (ג) פל"ח.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	פעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית מאושרת שד/1000/א/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
5	5	3	3 (2)	1	2	1	40	221	56 (1)	165	495	2120		מגורים אי		
5		3 (5)	4	1	2	2 (4)	25	501		88 (3)	2130	212A		מגורים בישוב כפרי		
										500 (6)	2130	212A	פעילות לא חקלאית	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) בקונטור קומת הקרקע.
- (2) 1.9 מ' למבנה קיים כמסומן בתשריט.
- (3) 36 מ"ר לחניה, 12 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר שטחי שרות, 10 מ"ר מחסן.
- (4) 2 יח"ד שאחת מהן יחידה קטנה בשטח של עד 55 מ"ר, עיקרי ושרות.
- (5) או 1.5 - 2.5 מ' למבנה קיים.
- (6) עבור מבנים חקלאיים/פלי"ח.

6. הוראות נוספות

6.1 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 ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

- (א) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.
- (ב) תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

- עצים המסומנים לשימור :
- (א) עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- (ב) כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתאום עם פקיד היערות
- (ג) עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן .
- (ד) עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בתשריט התכנית ובנספח הבינוי באופן הבא : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .
- (ה) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לתכנית פיתוח השטח לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מהווה סטיה לתכנית זו .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.