

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1234327

תוספת זכויות בניה ושינוי קו בניין קדמי ירחיב 29 שד/מק/104/45



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005316534/310>

דברי הסבר לתכנית

נחלה מפוצלת המחולקת לשני חלקים שאינם צמודים (רחוקים זה מזה).
החלק האחד הוא שטח אם של הנחלה 29 בגוש 7637, חלקי חלקות 7,9,26,27 החלק השני בגוש 9214, חלקה 38.
התכנית מבקשת תוספת זכויות בנייה עיקריים של 6% ושינוי קו בניין קידמי נקודתי מ- 5 מ' ל- 2.09 מ'.
פירוט היתרים שניתנו (כולל מספר ושטח עיקרי ושרות).
היתר מס' 1485 מיום 13/08/1976 - בית ראשון בשטח עיקרי של 109.46 מ"ר.
היתר מס' 96109 מיום 04/03/1996 - בית שני בשטח עיקרי של 161.39 מ"ר + שיטחי שרות של 36.78 מ"ר.
חישוב שטח עיקרי מבוקש :
שטח עפ"י שד/5/104 450 מ"ר.
תוספת 6% - 107 מ"ר.
סה"כ 557 מ"ר.
מבוקש במגרש 38 200 מ"ר, במגרש 29 (נחלת אם) - 357 מ"ר כולל יחידה קטנה של 55 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי קו בניין קדמי ירחיב 29 שד/מק/45/104	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
417-1234327	מספר התכנית	
1.790 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



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

197118 קואורדינאטה X

673490 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מושב ירחיב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: ירחיב

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירחיב	השחף	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7637	מוסדר	חלק		9, 27
9214	מוסדר	חלק	38	

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
31/01/1990		1712	3739	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 5 /104 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 104 / 5
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
19/09/2000		4875	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 8 /104 א / 2. הוראות תכנית שד/ 8 /104 / א / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 104 / 8 / א / 2
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראובן זשינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראובן זשינסקי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18:34 16/08/2023	ראובן זשינסקי	16/08/2023	1	1:250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 22

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	יחיא גולי (1)			ירחיב	השחף	30		golan_2008@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: golan_2008@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	יחיא גולי			ירחיב	השחף	30		golan_2008@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ראובן זשינסקי	41118	ראובן זשינסקי אדריכל	נתניה	הגולן	11	052-3409651	rubenzasz07@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	(1)			riad_asi@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 312 כפר ברא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין קדמי נקודתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה במגרש המיועד למגורים עפ"י סעיף 62 א (א) (9) בחוק.
2. שינוי קו בנין לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4).
3. קביעת גובהם של בניינים עפ"י סעיף 62 א (א4) בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

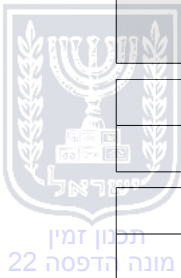
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	29A, 38	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	29A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,794	100
סה"כ	1,794	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,788.35	100
סה"כ	1,788.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים בישוב כפרי	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל
5 (4)	2	9	1					777	29A	מגורים	מגורים	
אחורי (3) 40	2	9	1					1017	38	מגורים	בישוב כפרי	
ציד-י-שמאלי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	
3	2	9	1					200		מגורים	בישוב כפרי	
ציד-י-ימני	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	
3	2	9	1							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) כולל יחידה קטנה של 55 מ"ר.
- (2) כולל חניה.
- (3) מחזית המגרש.
- (4) שינוי נקודתי ל- 2.09 מ' בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין	בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י תב"ע בתוקף קודמת.
6.2	חניה	בהתאם לתקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
6.3	ניהול מי נגר	השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן: 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	לא ניתן לתכנן בתחום רדיוס מגן א', בתחומי רדיוס מגן ב' ו-ג' של קידוח מי שתיה קיימות מגבלות בניה בהתאם לתקנות קידוחי מי השתייה. נדרש לעמוד בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) 1995.
6.5	שמירה על עצים בוגרים	בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
6.6	תנאים בהליך הרישוי	מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו. חלק משטח התכנית נמצא ברדיוס מגן שבו חלות מגבלות תחת תנאים בהליך רישוי ונדרש לעמוד בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ו 1995.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		מיידי