

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1259548

פיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה 61 אלקיים, שדי חמד- שד/מק/40/130



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/SV4/1/4005332264/310>

דברי הסבר לתכנית

נחלה 61 נמצאת בחלקו המערבי של המושב שדי חמד. המגרש החקלאי הוא חלק בלתי נפרד מהנחלה. בשטח קיימות בהיתר 3 יחידות דיור. מבנה מרכזי בשטח כולל של כ- 278 מ"ר שניתן בהיתר מס' 2016009, ו-2 יחידות נוספות בשטח כולל של כ-367 מ"ר במסגרת היתר מס' 2020168. היתרי בניה נוספים: שינוי בבית מגורים ובבריכת שחיה 2017101, פל"ח, משרדים - 2017100, 2016044, גדר - 2016101, שינוי בית מגורים וגדר 2015089.

תכנית זו מפצלת 2 מגרשי מגורים מהנחלה, מוסיפה 140 מ"ר שהם 6% שניתן לקבל בהקלה, בתב"ע שבתוקף אין שטחי שרות בתת הקרקע תבע זו מגדירה 60 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לכל מגרש, קובעת קווי בנין, תכנית וגובה. התכנית מוסיפה את יתרת ההקלה שנותרה למימוש קרי 1% (23 מ"ר) מתוך ה- 6%. שאר ה- 5% נוצלו במסגרת היתר בניה 2020168.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול 2 מגרשי מגורים מנחלה 61 אלקיים, שדי חמד-

שד/מק/40/130

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-1259548

מספר התכנית

2.323 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62 (א) (25)

לפי סעיף בחוק

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	194570
קואורדינאטה Y	674025

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו המערבי של המושב שדי חמד, בין הרחובות השיקמה ושבעת המינים.

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
	61	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		63

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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>שד/1000/א/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/א/1 ממשיכות לחול.	5090	3210		27/06/2002
<u>שד/130/6</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/130/6 ממשיכות לחול.	4884	3602		25/05/2000
<u>משמ/105</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית משמ/105 בתחומה.	3582			11/09/1988
<u>שד/1000/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/ב. הוראות תכנית שד/1000/ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732		15/07/1999
<u>שד/130/11</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/130/11. הוראות תכנית שד/130/11 תחולנה על תכנית זו.	4745	2958		28/04/1999
<u>שד/130/2</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית שד/130/2 בתחומה.	1922			31/05/1973



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אסף אביאל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אסף אביאל		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500	1	24/06/2024	אסף אביאל	12: 59 24/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	05/05/2024	אסף אביאל	08: 57 05/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אבי אלקיים			שדי חמד	שיקמה	61	054-4489996		avie@el-mor-re.com
	פרטי	אילת אלקיים			שדי חמד	שיקמה	61	054-4489996		avie@el-mor-re.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי אלקיים			שדי חמד	שיקמה	61	054-4489996		avie@el-mor-re.com
פרטי	אילת אלקיים			שדי חמד	שיקמה	61	054-4489996		avie@el-mor-re.com

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		050-5753672	09-7619715	aviel@rmk.c o.il
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	כפר ברא		052-2758312		riad_asi@wal la.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 2 מגרשי מגורים מנחלה, הוספת שטחי בניה עיקריים ושרות וקביעת קוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) הפרדת 2 מגרשי מגורים מנחלה לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (25) לחוק.
- ב) הוספת שטחי שרות תת קרקעיים לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (15) לחוק.
- ג) קביעת קוי בנין לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (4) לחוק.
- ד) קביעת גובה לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (4) לחוק.
- ה) תוספת 1% שטחי בניה וקביעת תכסית שניתן היה לקבל בהקלה לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1
מגורים בישוב כפרי	61A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלות (חלקות א')	2,323	100
סה"כ	2,323	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	802.76	34.57
מגורים בישוב כפרי	1,519.59	65.43
סה"כ	2,322.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי (1) מרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. (2) הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמעליו. (3) בריכת השחיה תוקם בהתאם להנחיות ולתכנית מאושרת.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים (א) מגורים. (ב) מבני עזר דרכים ודרכי שרות, מתקנים הנדסיים ומקלטים, כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. (ג) בריכת שחיה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי (1) מרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. (2) הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמעליו. (3) בריכת השחיה תוקם בהתאם להנחיות ולתכנית מאושרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	3	0	5	(3) 1	2	(2) 7	1	42	232	60		(1) 12	160	415	1	מגורים אי'
5	3	3	0	(3) 1	2	(2) 7	1	50	232	60		(1) 12	160	388	2	מגורים אי'
3	0	3	3	(3) 1	2	(2) 7	1		342	60		(1) 12	270	1520	61A	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) עבור ממ"ד לפי היתר.

(2) 7 מ' לגג שטוח. 8.5 מ' לגג משופע.

(3) גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1****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, השחייתם
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.

6.2 מקרקעין**6.2.1****תשריט חלוקה**

עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל
שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.

באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך
רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.

באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו,
לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי
החלוקה החדשה.

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

מיידי.