



לכבוד

תאריך: 28 מרס 2022

המשתתפים במכרז פומבי מס' 13/22

ג. א. נ.,

הנדון: פירוט זכויות ניצול בחלק המועצה בחלקה 458 גוש 6452 הנמכר במסגרת מכרז פומבי מס' 13/22

1. המועצה האזורית דרום השרון (להלן: "המועצה") הינה הבעלים של 746/1754 חלקים בלתי מסוימים (מושע) מחלקה 458 בגוש 6452, ברחוב הברושים 29 ברמות השבים (להלן: "החלקה" או "חלקה 458").
2. החלקה נמצאת בתחום המועצה, בישוב רמות השבים.
3. **תכניות החלות על החלקה הן:**
 - 3.1. הר/10/290/יא -תכנית מיתאר למטרת מגורים אושרה ביום 22/7/96.
 - 3.2. הר/10/290/ה - בריכות שחיה
 - 3.3. הר/מק/10/290/ה/1 - בריכות שחיה - שינוי בקווי בנין
 - 3.4. חמ/הר/470 - תשריט חלוקה, תואם תכנית מיתאר הר/10/290/יא. אושר בישיבה מיום 02/12/07.
- תקנוני התכנית ותשריט החלוקה מצ"ב כחלק בלתי נפרד ממסמך זה
4. **יעוד החלקה** - חקלאי א'.
5. **שימושים מותרים** - מגורים וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי או אמן הגר באותו בנין.
6. **שטח מגרש מינימלי לבניה** - 1750 מ"ר או כמסומן בתשריט.
7. **שטח חלקה 458** בשלמותה - 1.754 דונם.
8. **השטח הנמכר במסגרת המכרז** - 746 מ"ר במושע, מתוכם שטח של 685 מ"ר המסומן באות א' בתרשים המצורף להסכם השיתוף המהווה חלק ממסמכי המכרז (להלן: "התרשים"), "הסכם השיתוף" בהתאמה) ומיועד למגורים. יתרת השטח המסומנת באות ג' בתרשים הנ"ל, מיועדת לשימוש משותף עם בעל הזכויות הנוסף בחלקה מר עופר צופן.
9. **שטח בניה למגורים במקרקעין הכלולים בתכנית הר/10/290/יא, לרבות בחלקה 458 כולה** - 24% למגורים ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת, שה"כ שתי יחידות דיור.
10. **בחישוב שטח הבניה המירבי בחלקה 458 כולה** לפי 24% משטחה, נמצא כי ניתן לבנות בה 420.96 מ"ר עבור שתי יחידות הדיור.
11. הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון תכבד חלוקה שווה של זכויות בניה ושימוש המעוגנות בתוכניות החלות על חלקה 458, זאת למרות החלוקה הלא שווה של שטחי השימוש בפועל בחלקה על פי הסכם השיתוף.
12. בחלוקה שווה של זכויות הבניה בחלקה 458 לכל יחידת דיור - עומד לזכות כל אחת מהיחידות שטח מירבי של 210.48 מ"ר.

אייל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה יסין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נרית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד





13. יצויין, כי הבעלים הנוסף והמחזיק של חלק החלקה המסומן ב' בתרשים ניצל עד כה, מכח היתר בניה, את מירב השטחים המותרים לבניה בחלק זה של החלקה (209.57 מ"ר).

אייל

אלישמע

14. **קומות** - 2 בקוטג' ולא יותר מ- 8 מטר בגג רעפים, 7 מטר בגג שטוח.

בית ברל

15. קוי בנין

גבעת השלושה

15.1. קדמי 5 מ'

גבעת חן

15.2. צדדי 4 מ'

גן חיים

15.3. אחורי בחלק החלקה הנמכר - 4.59 מ'

גני עם

15.4. קוי בנין לשבילים - 4 מ'

גת רימון

16. שטחי שרות לכל יח"ד :

חגור

16.1. כלליים - 35 מ"ר

חורשים

16.2. חניה מקורה - 30 מ"ר

16.3. ממ"ד - 12 מ"ר

ירחיב

16.4. מותר מרתף בשטח עד 50 מ"ר, בתנאי שיכלול את כל שטחי השרות למעט

ירקונה

חניה מקורה וממ"ד. השטח הנוסף יחשב כשטח עיקרי ובתנאי שהרוב המוחלט של רצפתו לא יעלה על 1.0 מ' מתחת לפני הקרקע הטבעית, בנקודה הנמוכה הסמוכה לו.

כפר מלל

כפר מעש

17. קווי בנין לשרות :

כפר סירקין

17.1. צדדי - 4

מגשימים

17.2. קווי בנין קדמי לחניה מקורה שאינה חלק מהמבנה : 2 מטר

מתן

18. **מרחקים מינמליים בין בנינים מגורים** : 8 מ' בין שני בניני מגורים במגרש אחד לרבות חלקי שרות, בכפוף לאמור בסעי' 15.3 לעיל.

נווה יסין

נווה ירק

19. **גודל בריכה** - לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ולא יעלה על 150 מ"ק. תותר הקמת בריכת שחיה לכל יחידת דיור, סה"כ 2 בריכות בחלקה 458 כולה.

נחשונים

ניר אליהו

נרית

20. היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

עדנים

21. רצ"ב צילום מתקנוני התכנון + תשריטים.

עינת

22. תכנית מתאר רמות השבים 417-0434027 הומלצה להפקדה מליאת הועדה המקומית ב 3.6.2018. מסמכי התכנון הועברו לוועדה המחוזית.

צופית

צור יצחק

צור נתן

23. נפלה טעות במידע התכנוני ונתגלתה לאחר מסירתו למשתתף במכרז, תהא הוועדה רשאית לתקנו והמידע המחייב והקובע יהא זה שניתן לאחר תיקון הטעות.

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד

בברכה,

אדר' תמי גלס
מהנדסת הוועדה המקומית



408502

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"הדרים"

23-06-1996

נתקבל

מסמך א' - תקנות התכנית

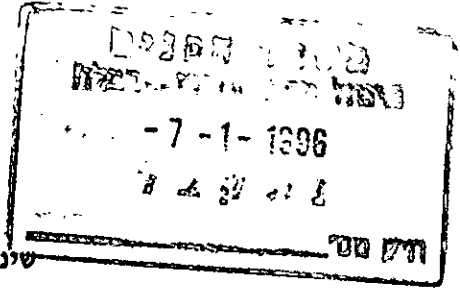
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מס' הר/10/290 י"א

שינוי לתכנית מתאר הר/10/290 ו-הר/10/290 ה'

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ד' לחוק



משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' הר/10/290 א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.9.96 לאשר את התכנית.

מנכ"ל הועדה המחוזית

חתימות

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים"
הכנית להגיש מס' הר/10/290 א'
ביום 2/2/96
מנכ"ל הועדה המחוזית
מנכ"ל הועדה המקומית

חתימת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית חתימת המועצה המקומית רמות השבים

מועצה מקומית
רמות השבים

מנכ"ל עפ"י החלטת "המחוזית" בשיבתה
מיום 3/11/96 תאריך 25/12/95

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner.

תאריך:	24.11.92	- לדיון בועדה המקומית.
	24.1.93	- לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2.
	7.2.93	- לדיון בועדה המחוזית.
	24.5.93	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
	24.10.94	- להפקדה.
	19.9.95	- למתן תוקף.

נבדק ונחתם על ידי מנכ"ל הועדה המחוזית
מנכ"ל המחוז
תאריך 2.7.96

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר הר/10/290 י"א.
שינוי לתכנית מתאר הר/10/290 ו-הר/10/290 ה'.
תכנית לאיחוד חלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע
בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. תשריט:
התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווה
חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים
לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית:
27.680 דונם.
6. חלות התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.
7. המקום:
רמות השבים, בין הרחובות: הברושים, בית העם והשקד.
8. גושים וחלקות:
גוש: 6452
חלקות: 65, 110, 189-191.
9. היוזם ומגיש התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" ובעלי הקרקע.
10. עורך התכנית:
י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. בעלי הקרקע:
שוניים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הדרים
ת"א

25/12/2014

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
הדרים
ת"א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הדרים
ת"א

25/12/2014

14. השימושים המותרים

כל קרקע או בנין ישמשו רק למפורט ברשימת האזורים הזאת:

(1) חקלאי א'

(א) מגורים לרבות חלקי שירות נלווים למגורים, מרתף, ממוייד או מקלט תקניים וכן סטודיו, משרד או חדר עבודה לבעל מיקצוע חופשי או אמן הגר באותו הבנין.

(ב) בריכות שחייה פרטיות, לפי תכנית הר/290/10/ה'.

(2) שטח ציבורי פתוח.

(א) גנים ונטיעות, מיתקני גן, שבילים, כיכרות, מגרשי משחקים.

(ב) מיקלטים ציבוריים.

(ג) מחסן כלים וסככות צל.

15. הנראות בנייה כלליות

(1) שטחים שאינם כלולים באחוזי הבנייה:

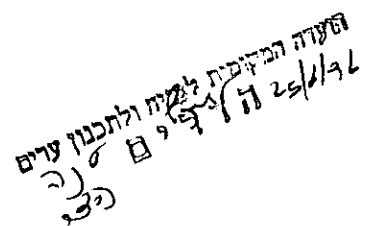
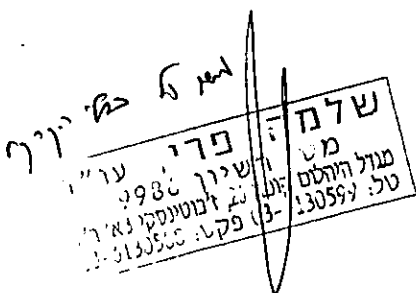
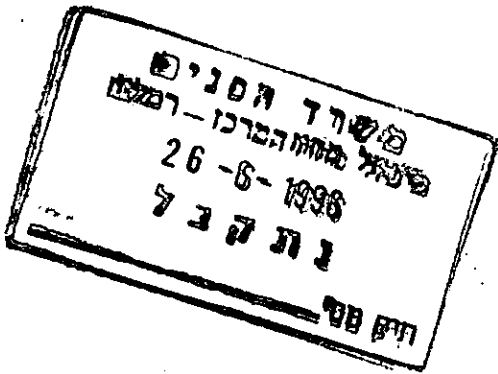
מרפסות לא מקורות, מרפסות גג.

(2) שטחי שירות:

חניות מקורות עד 30 מ"ר ליחיד, ומקלט או ממוייד בשטח 7.5 מ"ר ליחידת דיור וחלקי שירות שונים עד 35 מ"ר ליחיד. במידה ושטח החניה המקורה יעלה על 30 מ"ר יחשב השטח העודף כשטח עיקרי.

(א) מרתפים:

בבנין מגורים מותר מרתף בשטח עד 50 מ"ר, בתנאי שיכלול את כל חלקי השרות למעט חניה וממוייד, השטח הנוסף יחשב כשטחים עיקריים, ובתנאי שהרום המוחלט של רצפתו לא יעלה על 1.0 מתחת לפני הקרקע הטבעית, בנקודה הנמוכה הסמוכה לו.



3 גבהים בבנין:

(1) מפלס פני הריצפה בקומת הקרקע או הכניסה לבנין, יהיה עד 1.20 מ' מעל גובה ציר הדרך, מול הכניסה לבנין, בבנין שאינו גובל בדרך - 1.20 מעל הקרקע הטבעי סביבו. הועדה רשאית לאשר גובה אחר במקרים מיוחדים (במטרים אך לא במספר קומות).

(2) גובה מירבי של בנין עם גג שטוח הוא 7 מ' - גג עם רעפים 8.0 מ'.

(3) בכל חלק מבנין לא יהיו יותר מ-2 קומות ולצורך זה, קומת עמודים נחשבת לקומה ומרתף לא נחשב לקומה.

(4) מערכת סולרית, מיזוג אוויר וצנרת ביוב, מים וכדומה:

(1) בגג משופע (רעפים) רק הקולטים מותרים מעל לגג והדודים יהיו מתחת לגג ואינם נראים מהחוץ.

(2) מערכת סולרית על גג שטוח תוסתר ע"י מיסתור בנוי, שיהווה חלק ממבנה הבנין, מבחינה עיצובית.

(3) כל צנרת הבנין, למעט מרזבים, תהיה פנימית ולא תראה מהחוץ, כולל למיזוג אוויר, ביוב, מים.

5 גדרות וקירות תומכים:

(1) בניית גדרות תותר רק לפי פירוט הגדר בבקשה להיתר ובתכנית בינוי ופיתוח או תרשים המגרש, לפי המקרה.

(2) גובה מירבי של גדר בנויה הוא 1.50 מ' מפני הקרקע הטבעיים.

(3) קיר תומך בגבול מגרש עם מגרש סמוך יהיה 1.30 מ' לכל היותר.

(4) בכל שטח שגובהו 60 סמ' או יותר משטח סמוך, יורכב מעקה של 1.10 מ' גובה, בהתאם לתקנות, כתנאי לאישור איכלוס הבנין.

(5) בגבולות מגרשים פינתיים עם דרך, יהיה הגובה המירבי של הגדר 60 סמ', בטווח של 12 מ' מהפינה.

6 מרחקים מינימליים בין בנינים:

(1) בין בניני מגורים: 8 מ' בין שני בניני מגורים במגרש אחד, לרבות חלקי שירות.

ק. 1.2.6

מ. 1.2.3

ל. 1.2.1

(2) בין לולים לבין בניני מגורים: 8 מ' או לפי "לוח ההצבה" של משרד החקלאות.

0.0
כ"א
כ"ב
כ"ג

הועדה המקומית לתכנון ולבנין ערים
25/12/75
הר"ר
3

15. האיזורים וזכויות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים וזכויות הבניה:

קוי בנין (מ')			מספר יח"ד במגרש	גובה בנין מירבי (מס' קומ')	שטח בנייה מירבי מגורים (אחוזים)		גודל מגרש מינ' (דונם)	צבע בתשריט	יעד האיזור
אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ	בקומה			
6	4	לפי תשריט ולא פחות מ-5 קווי בנין לשבילים	2 במגרש מינימלי	2 בקוטג' ולא יותר מ-8.0 מ' בגג רעפים	מגורים 24 ולא יותר מ-250 מ"ר ליח"ד אחת על חלקה	1.750 או לפי תשריט	קוקו ירוק צפון - דרום	חקלאי א	
חלקי שירות				7.0 מ' בגג שטוח (2)	שטחי שירות לכל יח"ד. כלליים:				
6 או	4 או	0 בהסכמת השכן			35 מ"ר חנייה מקורה				
6	2 או 0	חנייה מקורה שאינה חלק מהמבנה שכן			30 מ"ר ממ"ד				
4	4	כנ"ל	---	1	5	5	לפי תשריט	שטח ציבורי פתוח (4)	

התקנת המערכת לביטחון ולחברון ערים
25/12/95
ר"מ

י.ב.ר.
י.ב.ר.
י.ב.ר.
י.ב.ר.
י.ב.ר.

24. חתימת בעלי הקרקע

גוש: 6452

מס' חלקה	שם הבעלים	כתובת	חתימה
65	רחל לוצאטו חנה דה האן רינה כפיר	רחל לוצאטו חנה דה האן רינה כפיר	<i>[Handwritten signatures]</i>
110	רות לוי הנס מיכאל משה נבל	כתב הני קיטן 6090 כה' המעלה ברחוב השבים	<i>[Handwritten signatures]</i>
189	איזידור טננבאום פליציה טננבאום דב פרידמן דן שמואלי חיים שמואלי	סיפה 20 ת"א סיפה 20 ת"א השקד'ה 20 ת"א ישכון 20 ת"א מושב 20 ת"א	<i>[Handwritten signatures]</i>
190	איזידור טננבאום פליציה טננבאום דן שמואלי חיים שמואלי	סיפה 20 ת"א סיפה 20 ת"א ישכון 20 ת"א מושב 20 ת"א	<i>[Handwritten signatures]</i>
191	איזידור טננבאום פליציה טננבאום דן שמואלי חיים שמואלי	סיפה 20 ת"א סיפה 20 ת"א ישכון 20 ת"א מושב 20 ת"א	<i>[Handwritten signatures]</i>

הועדה המקומית לתכנון ולתבונה ערים
25/12/25 ה'תשפ"ה

[Handwritten notes]
אולי
למי
כיון

תכנית מועד מקומית ד/10/290
שרנוי לד/10/290 - ד/10/290

27 APR 1965

17.7.89
368/1

נפיש: פחה - תקרה

מסוס: דמה - השבים

גבולות: התכנית: כל מרחב שפרט מרעיה מקומית דמה - השבים

הרשום: הרעיה המקומית "הדרים"

מטרת התכנית: הקמת בריכות שחייה פרטיות בכל החלקה המותרת
בנכית מבני שאורים בתחום דמה - השבים - בלבד

הוראות

א. נישורל המועד למכירת

- גודל מרש מינימלי שנתן להקים עליו בריכה - 750 מ"ר.
- קוי בנין - שטח הבריכה חיייה מרוחק מבול המבנה בקוי הבנין עמ"י מכנית, ובנוסף להם 10% (ריבוע) הריבוע מכיב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלה לא יבלטו אל מחוץ לקוי הבנין החוקי.
- מרחק מבינה מבודדת - המרחק המינימלי בין בית המכונות והבריכה יתאי 4 מ'.
- גודל הבריכה - לא יעלה על 12% משטח המגרש המגור. יבנמחה לא יעלה על 150 מ"ק.
- גידור - המגרש יבדור בבולותיו במקביל לבריכה; בבולות אלו במקביל לבריכה, חנמט גוד חיה מטיכה כבובה 1.8 מ' שאורכה לעומת 3 מ' יומר מקבוצת הבריכה.
- מבני קור - גודלט ומיקומם - מבנה הקור יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלה הבריכה + שרופים מינימליים ולג יעלה על 3 מ"ר, ככל הכיין יורחבי מבנה הקור למבנה מקילקרי, קוי הבנין למבנה הקור יהיו עמ"י ק"ב, קייכים בן ק"ב, 0 עמ"י הטמנת השכן.

ב. כטיחוח השכוש ועטירה בהנחי הברות

1. כוסק כקטיכלי כל הבריכה 2.20 מ'.
2. החקנה מקבוצת אטורה.
3. הנחיות משרד הכריאות - (ג) בנייה הבריכה הפרטית תהיה עמ"י כק ב"ו: "הבריכה לתקנות דברכי הנחי הברות כבובים לבריכות שחייה, כטיחים 12-10.
- (ב) המים יבולדו או יחיה באת כל הומר המוי מבוגר קתר.
- (ג) בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רידקולציה), כשורי פירבט מכני עמ"י ערק ז', סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
- (ד) בין מערכת צנורות הספקת המים לבין מערכת צנורות המים של הבריכה יהיה פירווח אויר של 25 ס"מ למנוע שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.
- (ה) לא יהיו חיבורים מבולבים בין צנורות הספקת המים לבין צנורות הבריכה, ציוד הטחור והמימיו של מו הבריכה. (ו) תחסי ארקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומלבן באופן בטיחותי. (ז) סילוק המים במקרה של קלטה, הורקה מד פטימת, כקוים הטילמרים ועודמים מהפעלות יהיו חיבורים להביט מכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם. אישור נציבות המים.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
חועדה המהומית לתכנון ולבניה "הדרים"
חכנית אחת מקומית מס' 10/290/ד
10/290/ד - מס' 10/290/ד
בישיבה מס' 252 חיום 18/5/88
החלט: להסליק לועדה המחוזית להפקדה
מנחה ועדה
קשר ראש העדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (ה)
מחוז 522/מ
מרחב הכנון מקומי 298/ק
הגיה 10/290/ד מס' 10/290/ד
הועדה המחוזית בשיבחה ה
מיום 3/88
לחכנית גבולות לעיל
סג מנהל כללי להכנון יושב ראש הועדה

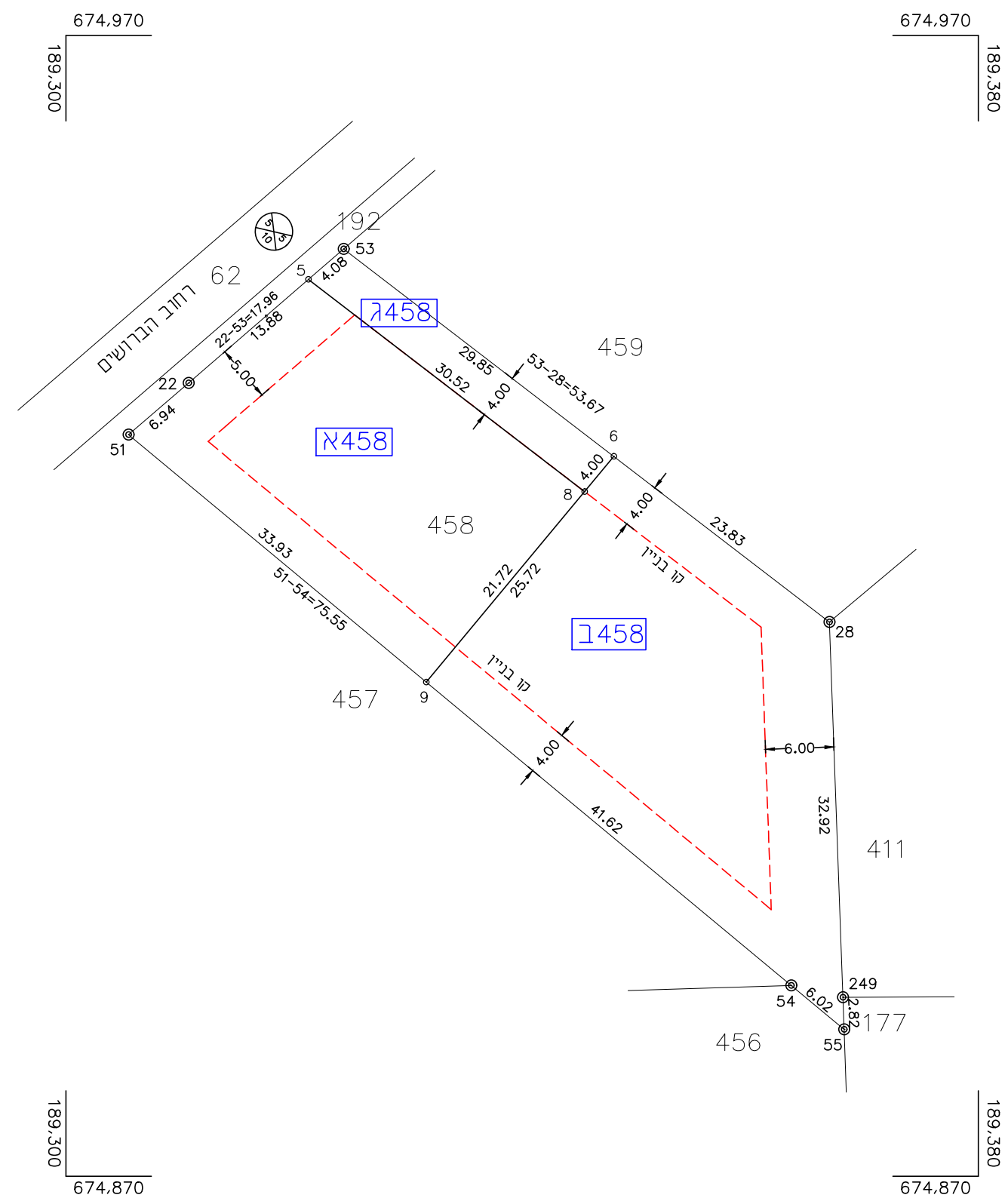
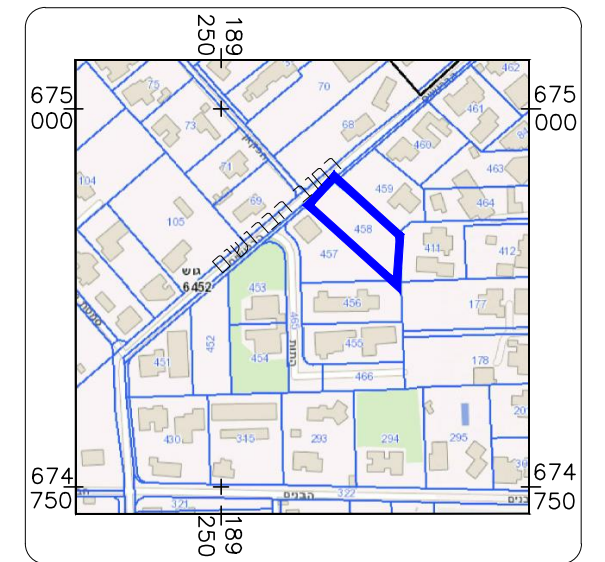
מחוז : המרכז
 נפה : פתח תקוה
 מקום : רמות השבים
 גוש : 6452
 חלקה : 458
 שטח : 1.754 ד'

הוכן עבור : מועצה אזורית דרום השרון

חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות			מגורים זכות מעבר
	סופי	ארעי	ת.ב.ע.ת.ש.צ.	
0.685			א458	מגורים
0.947			ב458	מגורים
0.122			ג458	זכות מעבר
1.754	(458)			

תרשים כללי 1:5000



לא לצרכי רישום

הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בט"מ

רח' הכשרת הישוב 10 א.ת.ח. ראשניצ' טל' 03-9627082

שם קובץ	מסי עבודה	תאריך	עורך:
458-tasrit	2416-18	14.04.2013	ברוריה