

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 417-0594556**

**תוספת זכויות בניה, גוש 6451, ח"ח 33, מור, כפר מלל - שד/מק/19/40**



**מרכז**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי דרום השרון**

**סוג תכנית** **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח של 25 מ"ר עיקרי, ליחיד אחת במגרש עם 2 יחיד. לפי סעיף 62א(א)17 ב-ניתן להוסיף עד 50 מ"ר עיקרי בכל מגרש. התוכנית מבקשת תוספת של 25 מ"ר רק למבנה המערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה, גוש 6451 ח"ח 33, מור, כפר מלל - שד/

מק/ 19 / 40

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0594556

מספר התכנית

1.500 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

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17

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	189775
	קואורדינאטה Y	675275

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: כפר מל"ל

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	האלונים	כפר מל"ל

שכונה כפר מל"ל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6451	מוסדר	חלק		33

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/02/1994	2462	4196	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/19 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/19 /8
10/07/2008	3910	5831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/19 /9 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/19 /9
15/07/1999	4732	4784		ללא שינוי	שד/1000 /ב
22/05/2014	5715	6807		שינוי	שד/19 /4
18/08/2010	4490	6126	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/19 /33 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/מק/19 /33



**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				אלקה שוורץ רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלקה שוורץ רימר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/12/2017	אלקה שוורץ רימר	10/12/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/05/2018	אלקה שוורץ רימר	06/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/05/2018	אלקה שוורץ רימר	20/05/2018		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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	ז'נט מועלם			רמות השבים	האלונים	24			danielm1951@gmail.com
	פרטי	אריק מור			רמות השבים	האלונים	24			eric@intexpress.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ז'נט מועלם			רמות השבים	האלונים	24			danielm1951@gmail.com
פרטי	אריק מור			רמות השבים	האלונים	24			eric@intexpress.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלכסנדרה לוי			כפר מל"ל	האלונים	24			leviofer@netvision.net.il
בעלים		עופר לוי			כפר מל"ל	האלונים	24			leviofer@netvision.net.il
בעלים		ז'נט מועלם			רמות השבים	האלונים	24			danielm1951@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אריק מור			רמות השבים	האלונים	24			eric@intexpress.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלקה שוורץ רימר			הוד השרון	הבבלי	28	077-5450282		elkarymer@gmail.com
	מודד	עזאם חאלד	730		טייבה	(1)		09-7995374		azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת: טייבה תד 464.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 25 מ"ר ביחיד מערבית (קדמית), לפי סעיף 62 א (א) 17 ב', בתא שטח 100.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
זיקת הנאה	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה	מגורים א'	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	49	3.27
מגורים א'	1,451	96.73
סה"כ	1,500	100



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.23	48.54	דרך מאושרת
96.77	1,454.95	מגורים א'
<b>100</b>	<b>1,503.49</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



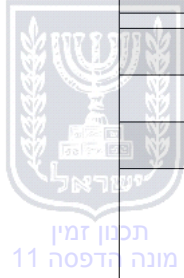
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	2 יח"ד, זיקת הנאה בתא שטח 100. לפי תקנון תכנית שד/ 19 / 9 סעיף 10. וסעיף 13
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b> לפי תקנון תכנית שד/19/ 9 סעיף 10 - באיזור מגורים א' - בנייני מגורים עד 2 קומות לפי תקנון תכנית שד/19/ 9 סעיף 13 - א. המבנים יהיו בעלי גגות רעפים ו/או שטוחים מבטון. ב. לקולטי השמש והדודים יינתן מסתור משולב בגג הבנין. ג. תותר בנית מרתף בהיקף קומת הקרקע. שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי שירות ד. גובה הבניה לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס הכניסה לבית.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> לפי תקנון תכנית שד/ 19 / 9 סעיף 10. באזורי מגורים א', תהיה זיקת הנאה למעבר רכבים, הולכי רגל, ותשתיות כמופיע בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	2	(4)	(3)	(2) 144	(1) 425	1451	3	דרך מאושרת מגורים א'
(6) 3	(5) 3	4	4	2								49	100

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

הערה ברמת הטבלה:

תוספת 25 מ"ר ליח"ד אחת מתוך שתיים. לפי סעיף 62 א (א) 17 ב

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 225 מ"ר ליח"ד קדמית לרחוב האלוניים.
- 200 מ"ר ליח"ד אחורית.
- (2) 72 מ"ר לכל יח"ד, כולל 12 מ"ר לממ"ד..
- (3) תותר בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע. שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי שירות..
- (4) לפי תב"ע קיימת.
- (5) לכיוון השפ"פ.
- (6) מתחילת המגרש ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**אדריכלות**

הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:  
 תכנית בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ 1: 250, תוכנית זו תכלול את הנושאים הבאים: :  
 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין  
 העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.  
 עיצוב חזיתות בקנ"מ 1: 100.  
 אופן עיצוב הגגות.  
 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.  
 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.  
 סימון חניות ומיקומם.  
 פרט טיפוסי לנושא אשפה.  
 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).  
 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.  
 הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.  
 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

**6.2**

**עיצוב פיתוח ובינוי**

קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.  
 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.  
 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.  
 הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.  
 הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.

**6.3**

**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

**6.4**

**ניקוז**

בניה משמרת מים.  
 השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:  
 בתא שטח 100 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
 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.  
 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
 שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.



<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>אישור הועדה המקומית ל"תכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות. מרתפים לא ישמשו ליחידת דיור נפרדת.</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/העירוני.</p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית, הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.</p>



<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה כחוק.



<b>6.7</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו, לבין תוכניות החלות בשטח התוכנית, יחייבו הוראות תוכנית זו.</p> <p>בכל סתירה במסמכי התוכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הועדה המקומית.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------





שד/מק/ 19 /33

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / מינימלי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)* (1)			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%) לא כולל מרתף	תכסית (2)* (%) משטח (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מלמעלה לכניסה הקובעת	לרח' האלונים	לרח' ולרח' הלימון	צדדי	צדדי
מגורים	[100]	1451.0	200 מ"ר לכל יח"ד	60 מ"ר לכל יח"ד	520 מ"ר			2	1.37	9.00	2	1	5.00	3.00	4.00	4.00		
דרכים	[3]	49.0																

1. שטח ממ"ד לא יכלל בשטחי שירות

