

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0782821

תוספת 2 יח"ד וזכויות בגוש 8805 בחלקות 20,26 במתן שד/מק/104/9/46

מרכז

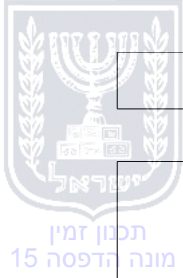
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בנייה הגדלת תכנית ומספר יח"ד בגוש 8805 בחלקות 20,26 התכנית מבקשת תוספת של 50 מ"ר בכל חלקה, שינוי תכנית מ-30% ל-40% בחלקה ותוספת של 1 יח"ד לכל חלקה. סה"כ 6 יח"ד מבוקשות בשתי החלקות לעומת 4 יח"ד מאושרות בשתי החלקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 יח"ד וזכויות בגוש 8805 בחלקות 20,26 במתן שד/מק/46/9/104

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 417-0782821

1.2 שטח התכנית
1.707 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	197800
קואורדינאטה Y	674225

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : מתן

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8805	מוסדר	חלק	20, 26	

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

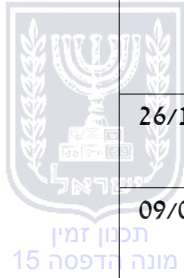
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/מק/104/9/א/4	ללא שינוי		4928		26/10/2000
שד/במ/104/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/104 ממשיכות לחול.	3962	1397	09/01/1992
שד/במ/104/9/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/104/א ממשיכות לחול.	4030	4150	06/08/1992



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				רועי יצחקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רועי יצחקי		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה	1: 200	1	12/02/2020	רועי יצחקי	11: 08 31/03/2020	אישור יועצת התנועה לחניות בתכנית הבינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/10/2019	רועי יצחקי	09: 29 13/02/2020		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



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 ג'קובס			פתח תקוה	לוחמי הגיטו	29			moshejacobs1@gmail.com
	פרטי	יהונתן עידו			תל אביב-יפו	ליענר שלמה	3			yonido11@gmail.com
	פרטי	רן שרף			שובל	(1)	101			ransharf1988@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שובל / 101.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה ג'קובס			פתח תקוה	לוחמי הגיטו	29			moshejacobs1@gmail.com
פרטי	יהונתן עידו			תל אביב-יפו	ליענר שלמה	3			yonido11@gmail.com
פרטי	רן שרף			שובל	(1)	101			ransharf1988@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ שובל / 101.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	רועי יצחקי	119376		תל אביב- יפו	סוטין	19	03-5229382		roy@ria.co.il
מודד	מודד	נועם אשל	820		חדרה	הלל יפה				yail@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

1. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, לפי סעיף 62א(א)(9)
2. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א)(8)
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(17)(ב)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת תכסית הבנייה ל- 40% בכל חלקה.
2. הגדלת מספר יח"ד הדיור ל-3 יח"ד בכל חלקה.
3. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1038 ,1032

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,708.31	100
סה"כ	1,708.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,708.31	100
סה"כ	1,708.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית בנייני מגורים ובנייני עזר. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש בשטח בבית מגורים עד ל- 25 מ"ר לצורך המקצוע הפרטי/אישי של בעל ההיתר או בן/בת זוגו בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש בכפיפות למניעת המטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים הסמוכים. זכויות בניה - תנאים לבניית מגורים: 1.1 לא תותר בניית יותר משתי קומות לבניין (ראה מרתף, מסד, להלן). 2.1 גובה בניין - הגובה המרבי הכולל המותר ממפלס תחתון כרשום בתכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית: א) בגגות משופעים: 8.5 מ' עד קו הרכס העליון. שיפוע הגג לא יעלה על 30. ב) בגגות שטוחים: 7.5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי, ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר בנוסף למצוין בטבלה וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי שמש. סה"כ גובה הבניין כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'. ג) מפלסי הבניינים: בהתאם למצוין בתשריט. מותר יהיה להתיר סטייה מגובה המצוין עד כדי 0.50 מ'. 1.3 א) שטח בנייה מותר: שתי קומות (גם מפוצלות) סה"כ שטח בנייה 350 מ"ר בנוסף תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 בשטח 200 מ"ר, ושתי חניות מקורות לכל יח"ד תותר בשטח 80 מ"ר, מחסנים ומבני עזר עד 52 מ"ר. ב) חישוב שטח הבנייה: השלכה אופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל מרפסות מקורות וקומת מסד בגובה 2.20 מ' כולל מחסן, חדר הסקה ומקלט, כולל בנייה בחלל הגג מגובה 2.00 מ' ומעלה. שטחי מרפסות לא מקורות לא יובאו בחישוב השטח. מדרגות יחושבו פעם אחת עבור שתי הקומות.
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	שרות	עיקרי		
5	4	3	3	2 (4)	200 (3)	168 (2)	350 (1)	1032	מגורים ב'	
5	4	3	3	2 (4)	200 (3)	168 (2)	350 (1)	1038	מגורים ב'	

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) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 117 מ"ר עיקרי לכל יחיד.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: לכל יחיד 56 מ"ר.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: לכל יחיד 67 מ"ר.
- (4) בנוסף למופיע בטבלה יותרו הזכויות לחדר על הגג בהתאם לתכניות מאושרות קודמות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:

- בתא שטח 1032,1038 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 ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.