

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0957977

נווה ימין גוש 9129 חלקה 58 מגרש 57 תוספת זכויות בניה שד/מק/86/29

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

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 בגוש 9129 חלקה 58 מגרש 57 נווה ימין - שינוי לתכנית שד/במ/7/86 מ- 200 מ"ר עיקרי ל- 212 מ"ר עיקרי.
תוספת זכויות בניה. הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה ב- 12 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 17ב.



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

| | | |
|---|--|----------------------------|
| נווה ימין גוש 9129 חלקה 58 מגרש 57 תוספת זכויות בניה שד/מק/29/86 | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 417-0957977 | מספר התכנית | |
| 0.524 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מתאר מקומית | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| לא | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מקומית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| 62א (א) (17) | 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 |
| | קואורדינאטה X | 194625 |
| | קואורדינאטה Y | 675000 |
| 1.5.2 תיאור מקום | נווה ימין, הרחבה | |

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: נווה ימין

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|-------|----------|-------|
| נווה ימין | האגוז | 457 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 9129 | מוסדר | חלק | 58 | |

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון 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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 05/07/1981 | 2149 | 2725 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000. הוראות תכנית שד/ 1000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | שד/ 1000 |
| 29/02/1988 | 844 | 3527 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 65. הוראות תכנית משמ/ 65 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | משמ/ 65 |
| 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 |
| 10/03/1994 | 2725 | 4200 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ במ/ 86/ 7. הוראות תכנית שד/ במ/ 86/ 7 תחולנה על תכנית זו. | שינוי | שד/ במ/ 86/ 7 |



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 | | 08: 59 30/08/2021 | ראובן זשינסקי | 29/08/2021 | 1 | 1: 250 | מחייב | בינוי |
| לא | | 19: 43 13/04/2021 | ראובן זשינסקי | 13/04/2021 | 1 | 1: 1250 | מנחה | מצב מאושר |

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 | מוריס גווילי | | | נווה ימין | האגוז | 457 | 054-6466001 | | fgvili10@gmail.com |
| | פרטי | פיורלה גווילי | | | נווה ימין | האגוז | 457 | 052-8486977 | | fgvili10@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|-----------|-------|-----|-------------|-----|--------------------|
| פרטי | מוריס גווילי | | | נווה ימין | האגוז | 457 | 054-6466001 | | fgvili10@gmail.com |
| פרטי | פיורלה גווילי | | | נווה ימין | האגוז | 457 | 052-8486977 | | fgvili10@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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 |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-------------------------|---------|-------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| | עורך ראשי | ראובן זשינסקי | | ראובן זשינסקי אדריכל | נתניה | הגולן | 11 | 052-3409651 | | rubenzasz07@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | ריאד עאסי | 884 | | כפר ברא | (1) | | 052-2758312 | | riad_asi@wala.com |

(1) כתובת: ת.ד. 312 כפר ברא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מ- 200 מ"ר עיקרי ל- 212 מ"ר עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה. הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה ב - 12 מ"ר לפי סעיף 62א(א)17ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

| יעוד | | תאי שטח |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | | 57 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 57 |
| להריסה | מגורים א' | 57 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 524 | 100 |
| סה"כ | 524 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 524.43 | 100 |
| סה"כ | 524.43 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | תכליות ושימושים לפי שד/במ/7/86 |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה מגורים 2. מבני עזר ומקלטים 3. מעבר מתקנים הנדסיים 4. בריכת שחיה לפי שד/1000/ב. |
| 4.1.2 | הוראות |



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 | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|------|--------------------|------|-----------------|---------|--------|------|-----|----|-----------|-----------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | 2 | 9 | 1 | 30 | 50 | | 51 (1) | 212 | 524 | 57 | מגורים א' | מגורים א' |

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

הערה ברמת הטבלה:

גובה המרתף יהיה 2.20 מ'.

פרגולה מערבית קיימת לפי היתר מס' 97374 מתאריך 10/12/1997.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חצר משק 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ח. כביסה 6 מ"ר, ח. הסקה 6 מ"ר, רחבת כניסה 6 מ"ר, חניה 15 מ"ר בקו קידמי 1.5 מ' ו- "0" מ' צדדי בהסכמת השכן..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בהתאם לתקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**ניהול מי נגר**

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

1. בתא שטח 57 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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, השחייתם 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.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

שמירה על עצים בוגרים: בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

מבנים קיימים בתחום התכנית ללא היתר, יהרסו טרם מתן תוקף לתכנית ומובהר, כי תנאי למתן תוקף לתכנית הינה הריסה בפועל של מבנים אלו. מבלי לגרוע באמור לעיל, מבנים כאמור לעיל שניתן להוציא לגביהם היתר, יוצא להם היתר בניה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית.

6.5**היטל השבחה**

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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