

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1011998

איחוד וחלוקה ותוספת זכויות חלקה 74, הלוי, כפר מלל שד/מק/19/43



מחוז מרכז
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

הגדלת שטח עיקרי מ 450 מ"ר ל 500 מ"ר. שטח שירות קיים, סה"כ 198 מ"ר ללא שינוי. איחוד וחלוקה להחלפת מיקום בין השטח החקלאי לבין שטח המגורים. שינוי נקודתי בקו בניין צידי מזרחי מ- 4 מ' ל- 1.85 מ'.
היתרים קיימים במגרש:
היתר מס' 1600 מתאריך 13/06/1977
היתר מס' 2004017 מתאריך 23/02/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ותוספת זכויות חלקה 74, הלוי, כפר מלל
 שד/מק/43/19

מספר התכנית 417-1011998

4.139 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	190409
קואורדינאטה Y	675056

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי בין מזרחית לרח' הזית וצפונית לרח' הפרחים

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מל"ל	הזית	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6447	מוסדר	חלק	74	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
שד/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000. הוראות תכנית שד/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	2725	2149		05/07/1981
שד/ 1000 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000 / ב. הוראות תכנית שד/ 1000 / ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732		15/07/1999
שד/ 19 / 4	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 19 / 4. הוראות תכנית שד/ 19 / 4 תחולנה על תכנית זו.	6807	5715		22/05/2014
שד/ 1000 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000 / א / 1. הוראות תכנית שד/ 1000 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	5090	3210		27/06/2002



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
כן		17: 52 28/08/2022	ראובן זשינסקי	28/08/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		16: 15 01/09/2022	ראובן זשינסקי	28/09/2022	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		18: 25 28/08/2022	ראובן זשינסקי	28/08/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		20: 19 27/07/2022	ראובן זשינסקי	27/07/2022	1	1: 250	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	שלום הלוי			כפר מלי"ל	הזית	2	054-5550555		yaronhalevi555@gmail.com
	פרטי	מלכה הלוי			כפר מלי"ל	הזית	2	054-5550555		yaronhalevi555@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום הלוי			כפר מלי"ל	הזית	2	054-5550555		yaronhalevi555@gmail.com
פרטי	מלכה הלוי			כפר מלי"ל	הזית	2	054-5550555		yaronhalevi555@gmail.com

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	ראובן זשינסקי	41118	ראובן זשינסקי אדריכל	נתניה	הגולן	11	052-3409651		rubenzasz07@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אבא יעקב גולדרייך	620		קיסריה	ברקת	10	04-6372659		mail@matav- online.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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. הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה. שינוי במיקום יעוד קרקע ע"י איחוד וחלוקה שינוי בקו בניין צדדי מזרחי נקודתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה לפי סעיף בחוק 62א(א)17ב.
איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף בחוק 62א(א)1.
שינוי קו בניין לפי סעיף בחוק 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	74A
קרקע חקלאית	74B
דרך מאושרת	74C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	74A

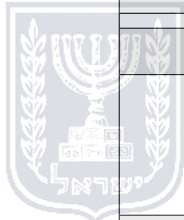
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי חלקות א	1,067	25.84
אזור מגורים בנחלות (חלקות א)	2,824	68.38
דרך מאושרת	238.6	5.78
סה"כ	4,129.6	100

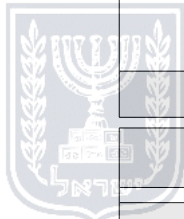
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	238.6	5.78
מגורים בישוב כפרי	2,823.89	68.38
קרקע חקלאית	1,067.03	25.84
סה"כ	4,129.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מותר יהיה לבנות לכל היותר 3 יח"ד. מרחק בין 2 מבנים למגורים במגרש יהיה 3.0 מ' מינימום. שטח אזור מגורים בנחלה לא יעלה על 3.0 ד'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. במגרש תותר בניה של שלוש יחידות דיור.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	באזור חקלאי מותר להקים מבנה משק, חממות בבתי צל, מבנים להחזקת בעלי חיים, הכל בהתאם לתוספת הראשונה לחוק ולאחר קבלת המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	3	35	(2)		(1) 198	500	2998.81	74A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	4	4	1	2								892	74B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	4	0	3		12						(3)				

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:

מגרש פינתי, אין קו בנין אחורי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל יח"ד חניה מקורה 30 מ"ר, חדר כביסה 6 מ"ר, הסקה 6 מ"ר, מחסן לכלי עבודה 12 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר. הפרגולות בהתאמה לתכנית שד/4/19.
- (2) מרתף בקונטור קומת קרקע.
- (3) תותר הקמת מבנה משק עד 1000 מ"ר בהתאם עם משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	בהתאם לתקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
6.2 ניהול מי נגר	<p>השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:</p> <p>1. בתא שטח 74 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.3 הפקעות לצרכי ציבור	הקרקע לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י.
6.4 חלוקה ו/ או רישום	<p>א. 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.</p> <p>ב. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>ג. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות המספחת למסמכי התכנית, ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>
6.5 קווי בנין	בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י תב"ע בתוקף.
6.6 תנאים בהליך הרישוי	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. שמירה על עצים בוגרים: בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

לחכנית מס' 417-1011998

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעים						
תאריך חתימת הבעלים	חתימת בעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המוקצה	מס' מגרש התמורה	ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות א"מ מס' חאג"ד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' יידי	
		מגורים ביישוב כפרי	68.46	2824.2	74A		מגורים הנחלה		בשלמות	041529694	הלוי שלום	רמ"י	2824.2		74	6447		
		קרקע חקלאית	25.77	1067.0	74B		חקלאית			03175841	הלוי מחכה			1067.0				
		דרך	5.76	238.3	74C		דרך							238.3				
			100	4,129.5									4,129.5	4,139			סך הכול	

1. יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.

2. הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/מגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

3. ימלו לפי העניין - אין חובה למלא.

4. אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 3. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה, משכנתה.

5. ימולא בידי המודד בעל רישיון בהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

28.08.2022

תאריך

41118

מס' רישיון



חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

אדרי' ראובן זשינסקי

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידה