

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2356

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0409128

איחוד וחלוקה ותוספת יחידת דיור, גדות, מתן - שד/מק/104/9/42

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

13-12-2016

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
03. 11. 2016
נתקבל

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון
אישור תכנית מס' 417-0409128
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2113
ממ שד/מק/104/9/42
מנהל הוועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה יחידת דיור ומשנה קוי בנין תוך כדי איחוד וחלוקה מחדש של האזור הדרומי בישוב מתן ותוספת 4% שטחי בניה לפי תיקון 101 לחוק.

בתכנית מאושרת קיימות 5 יחידות דיור בשטח עיקרי של 200 מ"ר ו- 60 מ"ר שרות. התכנית מוסיפה יחידה לסה"כ 6 יחידות ומחלקת את שטחי הבניה המותר כך שלכל יחידה יהיה שטח עיקרי של 167 מ"ר ו- 50 מ"ר שרות.

התכנית מוסיפה 4% שטח עיקרי (לפי סעיף 17 (ב) - ניתן להוסיף 7%) בין 6 היחידות בצורה שווה כך שבכל יחידה ניתן יהיה להוסיף 13 מ"ר.

סה"כ שטח כל יחידת דיור בתכנית זו הינו: שטח עיקרי 180 מ"ר שטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטח שרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה ותוספת יחידת דיור, גדות, מתן - שד/מק/42/9/104
		מספר התכנית	417-0409128
1.2	שטח התכנית		1.940 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	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 17, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8
		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
	קואורדינטה X	197620
	קואורדינטה Y	673090

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: מתן

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מתן	אלון		

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7638	מוסדר	חלק		23, 32

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/104/9/א/4	1503 - 1505, 1515

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000. הוראות תכנית שד/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	2725	2149	05/07/1981
שד/ 104 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 104 / 5 ממשיכות לחול.	3739	1712	31/01/1990
שד/ 104 / 9 / א / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 104 / 9 / א / 4 ממשיכות לחול.	6416	3997	16/05/2012
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

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				אסף אביאל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסף אביאל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/05/2016	אסף אביאל	25/05/2016	נספח א' - טבלת זכויות מאושרות מתכנית שד/104/9/4/א	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/09/2016	אסף אביאל	06/09/2016	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	06/09/2016	אסף אביאל	06/09/2016	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/09/2016	אסף אביאל	06/09/2016	תשריט מצב מאושר	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			גדות יזמות בע"מ	ראשון לציון	קליין לורנץ	3	054-2446864		eli.gadot@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גדות יזמות בע"מ	ראשון לציון	קליין לורנץ	3	054-2446864		eli.gadot@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר			גדות יזמות בע"מ	ראשון לציון	קליין לורנץ	3	054-2446864		eli.gadot@gmail.co m

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	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	טורעאן (1)		050-9763834		omar132@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1768.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- (א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- (ב) שינוי קווי בנין.
- (ג) שינוי חלוקת שטחי הבניה.
- (ד) שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מינימלי.
- (ה) הגדלת מספר יחידות הדיור.
- (ו) תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) איחוד וחלוקה של מגרשים, בהסכמת הבעלים כמשמעותם בסימן ז' לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (1).
- (ב) שינוי וקביעת קווי בנין הקבועים בתכנית: חזית מ-4 מ' ל-3 מ' בתאי שטח 5, 6; אחורי מ-3 מ' ל-2 מ' לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (4).
- (ג) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מ-200 מ"ר עיקרי ל-167 מ"ר; מ-60 מ"ר שרות ל-50 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (6).
- (ד) שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בניין מ-380 מ"ר ל-315 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (7).
- (ה) הגדלת מספר יחידות הדיור מ-5 יחידות ל-6 יחידות לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (8).
- (ו) תוספת 4% משטח המדרש (לשטחים עיקריים) לפי סעיף 62 א (א) ס.ק. (17)(ב).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.94	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,000	+80
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט
		מתארי	6
		שטח עיקרי בתוספת 4%	1,080

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6-1
סימון בתשריט	יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'
	תאי שטח כמופים
	6-1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מגורים א'	1,350	67.87
שטח מגורים ב'	639	32.13
סה"כ	1,989	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,939.8	100
סה"כ	1,939.8	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	1,939.72

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א) שטח מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בנין יהיה 315 מ"ר. ב) קוי הבנין יהיו כמסומן בתכנית וכמפורט בסעיף 5 להלן. ג) בתאי שטח 1, 2 ניתן יהיה לבנות את היחידות בקיר צמוד או במרחק של 6 מ' בהסכמת הבעלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
							שדות	שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	1	(2)	(1) 50	180	321	1	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	1	(2)	(1) 50	180	315	2	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	1	(2)	(1) 50	180	358	3	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	1	(2)	(1) 50	180	315	4	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	1	(2)	(1) 50	180	316	5	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	1	(2)	(1) 50	180	315	6	מגורים אי'

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:

שטחי הבניה המאושרים עבור 5 יחידות דיור בתוספת 4% משטח המגרשים חולקו בצורה שווה ל-6 יחידות חדייר המוצעות בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 30 מ"ר לחניה.

(2) בקונטור המבנה.

(3) 8.5 מ' לגג משופע. 7.5 מ' לגג שטוח.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.
6.2 איחוד וחלוקה	<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>
6.3 ניהול מי נגר	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתאי שטח 1-6, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. 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>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתר - במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה, התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק.
6.5 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:
	גדות יזמות בע"מ 514991884	גדות יזמות בע"מ	7
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:
	גדות יזמות בע"מ 514991884	גדות יזמות בע"מ	7
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:
	רשות מקרקעי ישראל 0	בבעלות מדינה	תאריד:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:
	גדות יזמות בע"מ 514991884	חוכר	תאריד:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:
	אביאל אדריכלים בע"מ	אסף אביאל	עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריד:
			7/9/16

גדות יזמות א.מ. בע"מ
ח.ב. 514991884
לורנס סליין 3 ראשליץ
סלמקס 077-9526552
תאריד: 7

גדות יזמות א.מ. בע"מ
ח.ב. 514991884
לורנס סליין 3 ראשליץ
סלמקס 077-9526552
תאריד: 7/9/16

אין לו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה שום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בניגוד ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח למען הסר ספק מוצהר באה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת השמשת לו מכה הסכם כאמור ועיינו כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לדינים מתאריך החתימה.

תאריך: 27-09-2016
רשות מקרקעי ישראל
אדריכל מרחב עסקי מרכז