

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0377358

תוספת זכויות בנייה וקומה שד/מק/104/9/43 - מתן



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש במתן עם 5 יח"ד. התכנית מבקשת תוספת של 50 מ"ר למגרש, 10 מ"ר לכל יח"ד כשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) 17 ב והוספת קומה שלישית בגובה 9 מ' לגג משופע. לפי סעיף 62א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה וקומה שד/מק/104/9-43 - מתן

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

417-0377358

מספר התכנית

1.626 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 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

197550 קואורדינאטה X

674192 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז מתן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
8804	מוסדר	חלק	134	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8804	7639

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/10/2000		4928	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/מק/104/9/א/4. הוראות תכנית שד/מק/104/9/א/4 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	שד/מק/104/9/א/4 4
06/08/1992	4150	4030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/104/9/א ממשיכות לחול.	שינוי	שד/במ/104/9/א
21/09/1995	4836	4334		שינוי	שד/במ/104/9/א/2 2

הערה לטבלה:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' שד/מק/104/9-א-7



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				יובל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יובל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/01/2017	יובל כהנא	02/02/2017	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/01/2017	יובל כהנא	02/02/2017	נספח בינוי	לא
טבלת שטחים	רקע			24/01/2017	יובל כהנא	24/01/2017	טבלת שטחים קיים-1	כן
טבלת שטחים	רקע		1	02/02/2017	יובל כהנא	02/02/2017	טבלת שטחים קיים-2	כן

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
ל"ר	פרטי	אורי פריזלנדר			מתן	הדר	25			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי פריזלנדר			מתן	הדר	25			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ל"ר		רשות הפיתוח	.	(1)		02-1234567		
חוכר	אריה בלומנפלד			מתן	הדר	31			
חוכר	חיה בלומנפלד			מתן	הדר	31			
חוכר	ענת בת אל פריזלנדר			מתן	הדר	25	03-9025180		
חוכר	אורית גרינשטיין			מתן	הדר	29			
חוכר	יואב גרינשטיין			מתן	הדר	29			
חוכר	שוהם טלר			מתן	הדר	23			
חוכר	אורי פריזלנדר			מתן	הדר	25			
חוכר	אבישי שפיר			מתן	הדר	27			
חוכר	שרון שפיר			מתן	הדר	27			

(1) כתובת: ל"ר.

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	יובל כהנא	88418		מתן	הגפן	9	052-2204058		yuvalk.arc@gmail.com
מודד	מודד	ולרי גוטמן	922		נתניה	גבורי ישראל	40	09-8856614		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. הוספת שטח בנייה עיקרי לחלקה.
2. הוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי - 10 מ"ר לכל אחת מחמשת יחידות הדיור בגוש 8804, חלקה 134 לפי סעיף 62 א (א) 17ב.
2. הוספת קומה מעל הקרקע מ- 2 ל- 3 קומות בגובה 9 מ' לגג משופע לחמשת יחידות הדיור במגרש, לפי סעיף 62 א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.626
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	875		+50	825	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ג'	5 - 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,626.52	100
סה"כ	1,626.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. יותרו 3 קומות בגובה 9מ' לגג משופע.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל 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						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הקובעת											
5	4	0	3	3	9	1		100		76	175	303	1	מגורים	ג' מגורים ג'
5	4	0	0	3	9	1		100		76	175	303	2	מגורים	ג' מגורים ג'
5	4	0	0	3	9	1		100		76	175	415	3	מגורים	ג' מגורים ג'
5	4	0	0	3	9	1		100		76	175	303	4	מגורים	ג' מגורים ג'
5	4	3	0	3	9	1		100		76	175	303	5	מגורים	ג' מגורים ג'

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:

1. שטחי שירות- עפ"י תכניות בתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית. במידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה - "התייחסות לעצים בוגרים ע"פ תיקון 89 לחוק"

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

6.3 פיתוח סביבתי

השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:
 - לפחות 15% משטח החלקה 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, השחייתם 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.

6.4 חניה

מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

במיידי מיום אישור התכנית כחוק.