

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0540815

תוספת זכויות בניה בגוש 9129 חלקה 133 נווה ימין-שד/מק/26/86

מרכז

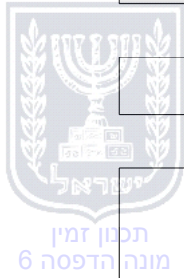
מחוז

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 133 נווה ימין-שד/מק/26/86 מ- 200 מ"ר עיקרי ל- 236.19 מ"ר עיקרי.
תוספת זכויות בניה. הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה ב- 36.19 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 17.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בגוש 9129 חלקה 133 נווה ימין-
שד/מק/26/86

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 417-0540815

1.2 שטח התכנית 0.517 דונם

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 62א (א) סעיף קטן 17

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	194400
קואורדינאטה Y	674800

1.5.2 תיאור מקום**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	הדר	501	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9129	מוסדר	חלק	133	

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



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 / 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 / 86 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד / 86 / 12. הוראות תכנית שד / 86 / 12 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				ראובן זשינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ראובן זשינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	14/12/2017	ראובן זשינסקי	14/12/2017		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	05/01/2018	ראובן זשינסקי	05/01/2018		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	אהובה מועלם			נוה ימין	הדר	501	09-7658752		anatgariani@gmail.com
	פרטי	אליהו מועלם			נוה ימין	הדר	501	09-7658752		anatgariani@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהובה מועלם			נוה ימין	הדר	501	09-7658752		anatgariani@gmail.com
פרטי	אליהו מועלם			נוה ימין	הדר	501	09-7658752		anatgariani@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	03-9533333		
חוכר		אהובה מועלם			נוה ימין	הדר	501	09-7658752		anatgariani@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אליהו מועלם			נווה ימין	הדר	501	09-7658752		anatgariani@gmail.com

(1) כתובת: דרך בגין 125 תל אביב.

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	איל	אייל		09-7492844		rz-archi@zahav.net.il
	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	(1)		03-9388813		

(1) כתובת: כפר ברא.

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**

תוספת זכויות בניה. הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה ב - 7% לפי סעיף 62א(א)17ב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה מ- 200 מ"ר עיקרי ל- 236.19 מ"ר עיקרי.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	517	100
סה"כ	517	100

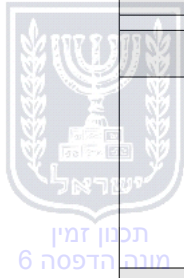
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	517.61	100
סה"כ	517.61	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תכליות ושימושים לפי שד/86/12
	1. מבנה מגורים
	2. מבני עזר ומקלטים
	3. מעבר מתקנים הנדסיים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים א'	100	517	236.19	62		50	30	1	9	2	3	3	5	5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

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

1. בתא שטח 133 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, השהייתם 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.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

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

מיידי

מס' המגרש	יעוד השטח	שטח מגרש חינוכי במ"ד	מטפר קומות	גובה קומה	גובה מקסימלי של המבנה	תכנית מירבי	שטח מירבי במ"ד			חקן חניה	קו' בניין	
							שטח עיקרי ליחיד	מקסימום שטח שרות		סה"כ שטח		
								מעל הקרקע	מחוץ לקרקע			
115-10	מגורים אי וחד-משפחתי	450	+2 עליית גג + מזוף	לא יותר מ-4 מי ולא פחות מ-2.5 מי	9 מי	30%(4)	200 (1)	62 (2)	50 (3)	112 (3)	2 חניות ליחיד	כמפורט בסעיף 12.2.8
			בהתאם לחכנית הפיתוח									
906-907	שטח פרטי פתוח	כמותון בנשריט										

- (1) כולל עלייה גג כמפורט בסעיף 12.2.4.
- (2) עבור השימושים כמפורט בסעיף 12.2.5.
- (3) בסמכות ועדה מקומית לאשר העברת שטחי שירות מעל הקרקע אל מחוץ לקרקע ובחנאי ששה"כ שטחי השירות לא יעלה על 112 מ"ר, כולל מרחץ.
- (4) 30% כולל שטח עיקרי ושטחי שירות.

17. תנאי'מורח:

ה'זמיו:

בעל'י הקרקע :

מחבר: הוצ'ה:

א. פוגל - ד. שווער - א. שהם
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב עמינדב 23, ת"א טל: 5619253

[illegible]

1999 719 0 3

מועד הפקה: 06/02/2018 15:16 - עמוד 13 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 6

