

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0616763

תוספת זכויות בניה במגרש 1064B, מרזן- מתן, שד/מק/104/9/45



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

התכנית מבקשת תוספת של 25 מ"ר כשטח עיקרי עבור מגרש 1064B בחלקה 52, לפי סעיף 62א (א) 17ב'



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 בניה במגרש 1064B, מרזן- מתן, שד/מק/
45/9/104

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

417-0616763 מספר התכנית

0.825 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (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	197675
קואורדינאטה Y	674267

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: מתן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מתן	חבצלת	47	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8805	מוסדר	חלק	52	

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 13



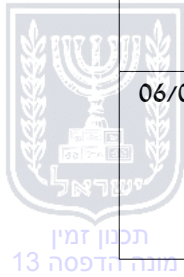
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/מק/104/9/א/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/104/9/א/4 ממשיכות לחול.	4928		26/10/2000
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/במ/104/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/104/9 ממשיכות לחול.	3962	1397	09/01/1992
שד/במ/104/9/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/104/9/א ממשיכות לחול.	4030	4150	06/08/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל כהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחים-1	20: 21 22/04/2018	יובל כהנא	22/04/2018	1		רקע	אדריכלות
לא	טבלת שטחים-2	20: 23 22/04/2018	יובל כהנא	22/04/2018	1		רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי	22: 56 25/03/2019	יובל כהנא	25/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	22: 55 25/03/2019	יובל כהנא	25/03/2019	1	1: 250	רקע	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	שלמה מרזן			מתן	(1)	47	03-1234567		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חבצלת 47.

1.8.2 יזם

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	יובל כהנא	88418		מתן	(1)	9			yuvalk.arc@gmail.com
מודד	מהנדס	איברהים חגי יחנא	1405		טייבה	(2)				

(1) כתובת: הגפן 9.

(2) כתובת: טייבה.



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

הוספת שטח בניה עיקרי למגרש 1064B.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת של 25 מ"ר כשטח עיקרי עבור מגרש 1064B בחלקה 52, בגוש- 8805, לפי סעיף 62א (א) 17ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1064A, 1064B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1064B

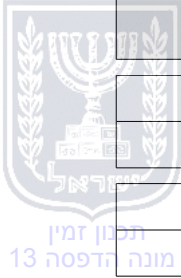
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	825	100
סה"כ	825	100

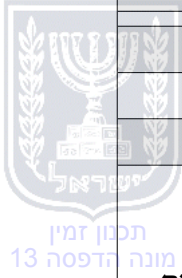
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	825.67	100
סה"כ	825.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית מגורים דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הבניין- הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס תחתון כרשום בתכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית:</p> <p>א. בגגות משופעים: 8.5 מ' עד קו הרכס העליון. שיפוע הגג לא יעלה על 30.</p> <p>ב. בגגות שטוחים: 7.5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. בנוסף לאמור לעיל, יותר מבנה יציאה לגג גובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי, ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי שמש. סה"כ גובה הבניין כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.</p> <p>ג. מפלסי הבניינים: בהתאם למצויין בתשריט. מותר יהיה להתיר סטייה מגובה המצויין עד כדי 0.50 מ'.</p> <p>2. שטח בנייה מותר- שתי קומות (גם מפוצלות) סה"כ שטח בנייה ע"פ טבלה 5. בנוסף תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 בשטח עד 50 מ"ר, וחנייה מקורה בשטח 15 מ"ר ומבני עזר עד 12 מ"ר.</p>



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	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	8.5	2	100	78	150 (1)	405	1064A	מגורים ב'
5	4	3	3	2	1	8.5	2	60	78	175	420	1064B	מגורים ב'

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:

סה"כ שטחי שירות: מרתף- 100 מ"ר במגרש A ו- 60 מ"ר במגרש B, חנייה- 40 מ"ר, מבנה עזר- 12 מ"ר, חצר משק- 7 מ"ר, מחסן- 7 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית זו לא תפגע בזכויות עתידיות ככל שתוגש תכנית לפי סעיף 62(א) א' 17' למגרש זה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

במידה וקיימים עצים בוגרים בשטח המיועד לבנייה- התייחסות לעצים בוגרים ע"פ תיקון 89 לחוק.

6.2 חניה

מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 פיתוח סביבתי

בנייה משמרת מים-
 השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:
 - לפחות 15% משטח המגרש 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.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

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

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

במיידי מיום אישור התכנית כחוק.