

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0849836

תוספת יח"ד וזכויות בניה בחלקה 109 גוש 8805, מתן - שד/מק/104/9/47



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

חלקה 109 בגוש 8805 נמצאת בחלקו המזרחי של הישוב מתן. עפ"י התכנית התקפה שד/במ/9/104 א, מותר 180 מ"ר עיקרי במגרש וכן 50 מ"ר שטח שרות במרתף. תכנית שד/במ/9/104 א 4 מוסיפה 50 מ"ר נוספים במרתף. סה"כ מותר 100 מ"ר שטחי שרות במרתף. התכנית מוסיפה 7% בניה שהם 43 מ"ר, ויחידת דיור נוספת. ביחידת הדיור המקורית יותרו 133 מ"ר עיקרי וביחידת דיור החדשה 90 מ"ר עיקרי. תותר חניה אחת מקורה לכל יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 תוספת יח"ד וזכויות בניה בחלקה 109 גוש 8805, מתן - שד/מק/104/9/47

מספר התכנית 417-0849836

1.2 שטח התכנית 0.616 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 62 א (א) (17), 62 א (א) (8), 62 א (א) (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

197875 קואורדינאטה X

674135 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מור, בחלקו המזרחי של הישוב.

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 | מור | | |

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8805 | מוסדר | חלק | 109 | |

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/מק/104/9/א/4. הוראות תכנית שד/מק/104/9/א/4 תחולנה על תכנית זו. | 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/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 | | | אסף אביאל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אסף אביאל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח חניה | 11: 44 13/09/2020 | אסף אביאל | 13/09/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | חניה |
| לא | תשריט מצב מאושר | 14: 03 06/09/2020 | אסף אביאל | 06/09/2020 | 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 | בן זנתי | | | ראש העין | אביטל | 58 | 050-7929970 | | benznati@hotmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------|---------------|----------|----------|-------|-----|-------------|-----|----------------------|
| פרטי | בן זנתי | | | ראש העין | אביטל | 58 | 050-7929970 | | benznati@hotmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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 | אסף אביאל | 108915 | אביאל אדריכלים בע"מ | רמת הכובש | רמת הכובש | | 09-7619715 | 09-7619715 | aviel@rmk.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | ג'יוסי עבד אלמנעם | 926 | | ג'לג'וליה | (1) | | 03-9396001 | 03-9396510 | abedj1969@hotmail.com |

(1) כתובת: רח' 158 מס' 9.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 יחידת דיור, שינוי תכנית ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת יחידת דיור לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (8) לחוק.

ב) שינוי תכנית לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (9) לחוק.

ג) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (17)(ב) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 644 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים א' | 616 | 100 |
| סה"כ | 616 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 615.91 | 100 |
| סה"כ | 615.91 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א' | 4.1 |
|--|--------------|
| שימושים | 4.1.1 |
| בנייני מגורים ובנייני עזר. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש בשטח המגורים עד ל-25 מ"ר לצורך המקצוע הפרטי/ אישי של בעל ההיתר או בן/בת זוגו בתנאים ובמגבלות שייקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים במגרש ובמגרשים סמוכים. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי (א) תותר הקמת 2 מבנים במגרש ב-2 קומות, גם מפוצלות. (ב) שיפוע הגג לא יעלה על 30%. (ג) יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי, ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר וישמש מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי השמש. סה"כ גובה מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9 מ'. (ד) אין לבנות את הבתים על עמודים. | א |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | מספר יח"ד | תכנית מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | יעוד | | | |
|------------------|----------------|------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|------|--------------------|--------------|---------|------|-------|-----|-----------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | | סה"כ שטחי בניה | שרות | | | | | עיקרי | | |
| קדמי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 1 | 40 | 224 | 50 | (1) 41 | 133 | 616 | A | 644 | מגורים א' |
| 5 | 3 | 3 | 1 | 2 | 1 | 40 | 181 | 50 | (1) 41 | 90 | 616 | B | 644 | מגורים א' |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניה מקורה, מבני עזר, מחסן, ממ"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.

6.2

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
 (א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 (ב) 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.
 (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3

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 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.