

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0910281

תוספת זכויות בניה בגוש 8807 חלקה 52, רש- מתן שד/מק/104/9/49



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

- השטחים המותרים לבנייה במגרש 542 לפי תכנית שד/במ/9/104/א הינם 180 מ"ר עיקרי.
1. התכנית מבקשת תוספת של 36 מ"ר עיקרי, למגרש 542 לפי סעיף 62 א (א) 17.ב.
 2. התכנית משנה את קווי הבניין לבריכה לפי סעיף 62 א (א) 9.
 3. התכנית משנה את מרחק הבריכה מהמבנה לפי סעיף 62 א (א) 9.
 4. התכנית משנה את גובה הגדר לרחוב לפי סעיף 62 א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בגוש 8807 חלקה 52, רש- מתן שד/מק/49/9/104	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
417-0910281	מספר התכנית	
0.513 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	197667
קואורדינאטה Y	673354

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	הגפן	מתן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8807	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1000 / ב ממשיכות לחול.	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			ראובן צייטיאט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראובן צייטיאט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 40 14/03/2021	ראובן צייטיאט	14/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 41 14/03/2021	ראובן צייטיאט	14/03/2021	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	חיה רש			מתן	הגפן	22			h_rash@zahav.net.il

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
	עורך ראשי	ראובן צייטיאט		ראובן צייטיאט	תל אביב- יפו	ויזל		072-2801075 0		rubichit@gmail.com
מודד	מודד	מוסא גזאוי	1269	מ.ז.ג. הנדסה ומדידות	קלנסווה	(1)				mzg@013.net.il

(1) כתובת: קלנסווה המשולש 40640 ת.ד. 1545.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 למגרש 542 לפי סעיף 62 א (א) 17ב'.
2. הקלה בקווי בניין לבריכה לפי סעיף 62 א (א) 9.
3. הקלה במרחק הבריכה מהמבנה לפי סעיף 62 א (א) 9.
4. הקלה בגובה גדר לרחוב לפי סעיף 62 א (א) 9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספה של 36 מ"ר כשטח עיקרי עבור מגרש 542 בחלקה 52, בגוש 8807.
2. הקלה בקווי בניין לבריכה עד 1 מ' מגבול מגרש.
3. הקלה במרחק הבריכה מהמבנה של עד 2.4 מ'.
4. הקלה בגובה גדר לרחוב עד 1.9 מ' מפני קרקע גבוהים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	542	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	542

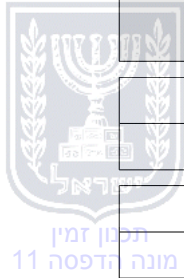
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	513	100
סה"כ	513	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	512.84	100
סה"כ	512.84	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>. גובה הבניין-</p> <p>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-</p> <p>שתי קומות. סה"כ שטח בנייה ע"פ טבלה 5.</p> <p>3. קווי בניין לבריכת שחייה-</p> <p>קו הבניין משפת הבריכה לגבול מגרש לא יפחת מ- 1 מ'.</p> <p>המרחק משפת הבריכה אל המבנה לא יפחת מ- 2.4 מ'.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הקמת גדר קלה מעל גדר בנוייה קיימת בחזית הרחוב בגובה 1.90 מ' מפני הקרקע הגבוהה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
5		8.5	1		100		81	216	513	542	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

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ שטחי שירות: מרתף- 100 מ"ר, חנייה- 40 מ"ר, מבנה עזר- 12 מ"ר, חצר משק- 9 מ"ר, מחסן- 8 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר.
מגרש פינתי- אין קו בניין אחורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 פיתוח סביבתי

בנייה משמרת מים-
השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:
א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.
ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החילחול לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז

6.4 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.

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**

במיידי מיום אישור התכנית כחוק.