

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0976068

תוספת זכויות בניה בחלקה 58 גוש 8804, גולן, מתן - שד/מק/104/9/50



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

חלקה 58 (מגרש 771) בגוש 8804 נמצאת ברח' חבצלת בחלקו הצפוני של הישוב.
בחלקה קיים מבנה מגורים, עפ"י תכנית שד/במ/104/9/א השטח העיקרי המותר הינו 180 מ"ר.
תכנית זו מוסיפה 20 מ"ר נוספים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 58 גוש 8804, גולן, מתן - שד/

מק/50/9/104

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0976068

מספר התכנית

0.576 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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	197300
קואורדינאטה Y	674170

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב חבצלת, בחלקו הצפוני של המושב.

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	חבצלת	57	

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8804	מוסדר	חלק	58	

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 8



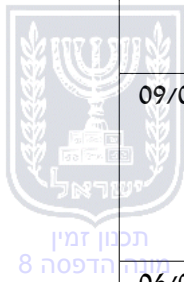
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/07/1981	2149	2725	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000. הוראות תכנית שד/1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/1000
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.	כפיפות	שד/מק/104/9/א/4
15/07/1999	4732	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/ב. הוראות תכנית שד/1000/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/1000/ב
09/01/1992	1397	3962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/9/104 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/במ/9/104
06/08/1992	4150	4030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/9/104 א ממשיכות לחול.	שינוי	שד/במ/9/104/א



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 בינוי	13: 10 04/10/2021	אסף אביאל	04/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 10 04/10/2021	אסף אביאל	04/10/2021	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	יעל גולן			מתן	חבצלת	57	054-4633600		oy.golan@outlook.co.il
	פרטי	עופר גולן			מתן	חבצלת	57	054-4633600		oy.golan@outlook.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל גולן			מתן	חבצלת	57	054-4633600		oy.golan@outlook.co.il
פרטי	עופר גולן			מתן	חבצלת	57	054-4633600		oy.golan@outlook.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עאמר מעאד	1444		כפר קאסם	כפר קאסם		050-7641357		moad.amer25@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה לפי סעיף 62 א (א) ס.ק 17 ב' לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	771	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	771
מבנה להריסה 2	מגורים א'	771

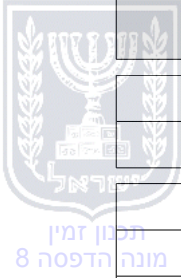
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	576	100
סה"כ	576	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	575.99	100
סה"כ	575.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>משמש לבניית מגורים חד-משפחתיים.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש בבית מגורים עד ל-25 מ"ר לצורך המקצוע הפרטי/אישי של בעל ההיתר או בן/בת זוגו בתנאים ובמגבלות שייקבעו בהיתר השימוש בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים במגרש ובמגרשים סמוכים.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	4	3	3	1	2	1	30	381	100		81 (1)	200	576	771	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) 40 מ"ר חניה, 12 מ"ר מבני עזר, 8 מ"ר מחסן, 9 מ"ר חצר משק, 12 מ"ר ממ"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

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

6.2**איכות הסביבה**

התכנית נמצאת בתחום אזור מגן ג' של קידוח מי שתיה ונדרשת לעמוד בדרישות המחמירות של משרד הבריאות לנושא קווי ביוב באזורי מגן של קידוחי מי שתיה.

עבור מגורים ברדיוס מגן - נדרשת עמידה לצנרת שפכים, בהתאם לחלק 5 "בהנחיות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתיה וקווי הולכה שאינם לשתיה" (מש"ל) עדכון ינואר 2021.

6.3**ניהול מי נגר**

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

(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 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.

6.4

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.