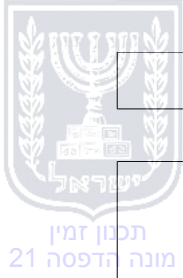


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0828541

תוספת שטחים מגרש 436, פריזר, מגשימים שד/ מק/ 433 / 33



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

מגרש המגורים ברח' הגפן 6 מהווה מגרש 436 מתוקף התכנית שד/433/11. התכנית התקפה מאפשרת 200 מ"ר שטחים עיקריים וכן 35 מ"ר שטחי שירות, הכוללים גם חניה מקורה בצמידות לגבול המגרש. תכנית זו מציעה תוספת שטחים עיקריים עיליים בהיקף של כ-16 מ"ר, וקביעת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של כ-20 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

תוספת שטחים מגרש 436, פריזר, מגשימים שד/ מק/  
 33 /433

מספר התכנית 417-0828541

1.2 שטח התכנית

0.541 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

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

190475 קואורדינאטה X

661403 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** הגפן 6, מגשימים.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: מגשימים

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגשימים	הגפן	6	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7233	מוסדר	חלק	127	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/ 433 / 11	436

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1995		3715	4313	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 433 / 11 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 433 / 11
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
17/10/1988		149	3586	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 433 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 433 / 8



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נוגה שראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נוגה שראל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 15 24/10/2021	נוגה שראל	24/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 16 24/10/2021	נוגה שראל	24/10/2021	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	אבי פריזר			מגשימים	הגפן	6	050-9550299		parizer.ab@gmail.com
	פרטי	בתיה פריזר			מגשימים	הגפן	6	050-9550299		parizer.ab@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי פריזר			מגשימים	הגפן	6	050-9550299		parizer.ab@gmail.com
פרטי	בתיה פריזר			מגשימים	הגפן	6	050-9550299		parizer.ab@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קרקעות 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	נוגה שראל			יהוד	וינהויז זאב	3	054-2064411		noga.sarel@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פרטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		kamal@photomap.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

התכנית מציעה תוספת שטחים עיקריים מעל למפלס הכניסה הקובעת וכן קביעת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת במגרש מגורים המיועד לבניה צמודת קרקע, לשיפור וייעול תכנון המבנה הקיים בתחום המגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לסעיף 62א (א) (17) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	436	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	436
להריסה	מגורים	436

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	541	100
סה"כ	541	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	541.34	100
סה"כ	541.34	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. שימושים נלווים למגורים כגון חדר כביסה, מחסן, חניה מקורה וכד'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר הקמת חצר משק מקורה בקירווי קל ששטחה לא יעלה על 12 מ"ר. חצר המשק תמוקם בצמוד לבית המגורים, בצמידות למטבח, מרפסת המטבח או חדר כביסה. גובה קירות החצר לא יעלו על 1.8 מ' גובה. 2. החניה המקורה תהיה בצמוד לגבול המגרש, בהתאם לאישור מהנדס הוועדה. 3. תותר הקמת שטח מקורה בפרגולה עם קו בניין "0" שלא יעלה על 10% משטח המירבי המותר.
ב	<b>הוראות בינוי</b> אופן חישוב שטחי השירות יהיה כמפורט בחוק התכנון הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	3	3	1	2	(3)	1	20	(2)	15	(1)	216	541	436	מגורים	

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:

א. תותר הקמת פרגולה עם קו בנין "0" שלא יעלה על 10% מהשטח המירבי המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לצרכי חניה מקורה.

(2) לצרכי מיגון.

(3) עד 9 מ' בגג משופע, עד 7 מ' בגג שטוח..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים בהליך הרישוי**

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

**6.2 ניהול מי נגר**

השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:

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 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

**6.3 שמירה על עצים בוגרים**

העצים הבוגרים בתחום התכנית מיועדים לשימור, בהתאם למסומן בתשריט.

**6.4**

הרשות המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.

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

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.