

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0816835

תוספת זכויות למגרש מגורים 767, שחר, מתן, שד/מק/104/9/51



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

מוצעת תכנית נקודתית למגרש הכולל מבנה מגורים קיים, בן יחידת דיור אחת והמאושר בהיתר בניה. מבוקשת בתוכנית, הוספת 36 מ"ר, בנוסף על 180 מ"ר המותרים בהתאם לאפשרי בסמכות אישור וועדה מקומית.



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 למגרש מגורים 767, שחר, מתן, שד/מק/

51/9/104

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0816835

מספר התכנית

0.518 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	197346
קואורדינאטה Y	674209

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: מתן

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מתן	נרקיס	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8804	לא מוסדר	חלק	54	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
26/10/2000			4928	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/104/9/א/4 ממשיכות לחול.	שינוי	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
19/09/2005		4256	5440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/104/17 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/מק/104/17
06/08/1992		4150	4030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/104/9/א ממשיכות לחול.	שינוי	שד/במ/104/9/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			אמיר רוטהברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר רוטהברט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 22 13/03/2022	אמיר רוטהברט	10/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 22 13/03/2022	אמיר רוטהברט	10/03/2021	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	עדי שחר			מתן	נרקיס	9	03-7512423		adishach@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדי שחר			מתן	נרקיס	9	03-7512423		adishach@zahav.net.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	אמיר רוטהברט	105084	אמיר רוטהברט אדריכל	מתן	נורית	18	03-9102208		rothbart@zahav.net.il
מודד	מודד	עמנואל אחדות	522		הרצליה	שמעוני דוד	4			manomed@walla.com

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

תוספת זכויות לבית מגורים קיים ומאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



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**

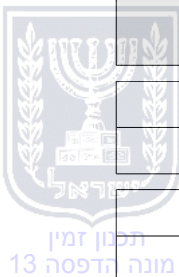
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		767
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	767
להריסה	מגורים א'	767

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	518	100
סה"כ	518	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	518.32	100
סה"כ	518.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ובנייני עזר. 2. בעלי מקצוע עד 25 מ"ר : הוועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש בשטח המגורים עד ל- 25 מ"ר לצורך המקצוע הפרטי/אישי של בעלת/ההיתר, או בן/בת זוגו, בתנאים ובמגבלות שייקבעו בהיתר הבניה, או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים במגרש ובמגרשים סמוכים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. על פי תכנית שד/במ/104/9א', כלהלן:</p> <p>1. גובה בנין המקורה בגג משופע, לא יעלה על 8.5 מ' עד קו הרכס העליון, שיפוע הגג לא יעלה על 30. 2. גובה בנין המקורה בגג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' עד קצה הגג העליון. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי, ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי שמש. סה"כ גובה הבנין כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9 מ'. 3. גגות שטוחים : מעקות בנויים. מותר לבנות מרפסות גג אשר מעקותיהם הבנויים הם המשך קיר הבנין בגובה המצויין. 4. דודי שמש בגגות משופעים : ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוסתר בחלל הגג. 5. בליטות : מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווחי קווי הבנין, כגון : ארגז פרחים, כרכובים וכו'. 6. אין לבנות את הבתים על עמודים. ניתן להקים מסד בתנאי שלא יהיה גבוה מ-1.2 מ' מעל מפלס הקרקע ומשולב בקירות הבנין. קומת המגורים תחשב כקומת מגורים לכל דבר ותכלול בחישוב השטח, פרט למקרים ששיפוע המגרש עולה על 10% בין הקווים המסמנים, קווי בניין". 7. תליית כביסה : מתקן תליית כביסה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הוועדה.</p> <p>ב</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>תותר כריתת העצים המסומנים לשימור בכפוף לאישור פקיד היערות.</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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5 (7)	4 (6)	3 (5)	3 (5)	1	2	8.5 (4)	1	30	100 (3)		81 (2)	216 (1)	518	767	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) יותר שימוש למקצוע פרטי/אישי בהיקף של 25 מ"ר ע"ח שטחי המגורים בכפוף לאישור הוועדה המקומית ומניעת מטרדים סביבתיים במגרש ובמגרשים הגובלים.
- (2) חניה מקורה-40 מ"ר, מבנה עזר-12 מ"ר, מחסן-8 מ"ר, חצר משק-9 מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר.
- (3) בהיקף קומת הקרקע בגובה של עד 2.2 מ'..
- (4) בגג שטוח- 7.5 מ' עד קצה מעקה הגג ובנוסף עד 2.5 מ' לחדר עליה לגג, סה"כ עד 9 מ'..
- (5) יותר קו 0 לחניה מקורה, למחסן, לחצר משק ולמצללה..
- (6) יותר קו 0 לחניה מקורה, למחסן, לחצר משק ולמצללה.
- (7) יותר קו 0 לחניה מקורה ומצללה, ו-3 מ' לחצר משק..



תכנון זמין
יהוד הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

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

6.2 חניה

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

6.3 ניהול מי נגר

1. 15% לפחות, מתוך שטח המגרש יותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.
2. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
3. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

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

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13