

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1214055

תוספת זכויות ושינוי קו בניין הלוי כפר מלל, שד/מק/19/44



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005303530/310>

דברי הסבר לתכנית

הגדלת שטח עיקרי מ 450 מ"ר ל 500 מ"ר. שטח שירות קיים, סה"כ 198 מ"ר ללא שינוי. שינוי נקודתי בקו בניין צידי מזרחי מ- 4 מ' ל- 2.36 מ', 1.62 מ' ו- 1.85 מ'.
היתרים קיימים במגרש:
היתר מס' 1600 מתאריך 13/06/1977
היתר מס' 2004017 מתאריך 23/02/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות ושינוי קו בניין הלוי כפר מלל, שד/מק/

44/19

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-1214055

מספר התכנית

4.139 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

62 א (א) (17), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	190409
קואורדינאטה Y	675056

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי בין מזרחית לרח' הזית וצפונית לרח' הפרחים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: כפר מל"ל

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מל"ל	הזית	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6447	מוסדר	חלק	74	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
שד/1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000. הוראות תכנית שד/1000 תחולנה על תכנית זו.	2725	2149		05/07/1981
שד/1000/א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/א/1. הוראות תכנית שד/1000/א/1 תחולנה על תכנית זו.	5090	3210		27/06/2002
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/19/4	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/19/4. הוראות תכנית שד/19/4 תחולנה על תכנית זו.	6807	5715		22/05/2014



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 זשינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראובן זשינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 48 05/03/2024	ראובן זשינסקי	26/02/2024	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 49 15/01/2024	ראובן זשינסקי	15/01/2024	1	1: 250	מחייב	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	מלכה הלוי			כפר מל"ל	הזית	2	054-5550555		yaronhalevi555@gmail.com
	פרטי	שלום הלוי			כפר מל"ל	הזית	2	054-5550555		yaronhalevi555@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מלכה הלוי			כפר מל"ל	הזית	2	054-5550555		yaronhalevi555@gmail.com
פרטי	שלום הלוי			כפר מל"ל	הזית	2	054-5550555		yaronhalevi555@gmail.com

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 זשינסקי		ראובן זשינסקי אדריכל	נתניה	הגולן	11	052-3409651		rubenzasz07@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קבהא	1097		בסמ"ה	(1)	3			kabahaing@hotmail.com

(1) כתובת: רחוב אלוהראא 3 בסמה 30023.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 בניה. הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה.
שינוי בקו בניין צדדי מזרחי נקודתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה לפי סעיף בחוק 62א(א)17ב.
שינוי קו בניין לפי סעיף בחוק 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	74A
קרקע חקלאית	74B
דרך מאושרת	74C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	74A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי חלקות א	1,067	25.84
אזור מגורים בנחלות (חלקות א)	2,824	68.38
דרך מאושרת	239	5.79
סה"כ	4,130	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	218.42	5.29
מגורים בישוב כפרי	2,843.55	68.86
קרקע חקלאית	1,067.54	25.85
סה"כ	4,129.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מותר יהיה לבנות לכל היותר 3 יח"ד. השטח הבנוי לא יותר מ- 300 מ"ר ליחידת דיור אחת שטח עיקרי. מרחק בין 2 מבנים למגורים במגרש יהיה 3 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	1. במגרש תותר בניה של שלוש יחידות דיור.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	באזור חקלאי מותר להקים מבנה משק, חממות בבתי צל, מבנים להחזקת בעלי חיים, הכל בהתאם לתוספת הראשונה לחוק ולאחר קבלת המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט						
(5)	(4)		(3) 4	2	9	3	35	(2)		(1) 198	500	2843.55	74A	מגורים	מגורים
4		3			12						(6)	1067.54	74B	בישוב כפרי	בישוב כפרי
														קרקע	קרקע
														חקלאית	חקלאית

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

הוראות טבלה 5:

מגרש פינתי, אין קו בנין אחורי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל יח"ד חניה מקורה 30 מ"ר, חדר כביסה 6 מ"ר, הסקה 6 מ"ר, מחסן לכלי עבודה 12 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, חצר משק 12 מ"ר.
- (2) מרתף בקונטור קומת קרקע.
- (3) שינוי נקודתי לפי מבנה בשטח.
- 2.36 מ', 1.62 מ', 1.85 מ'.
- (4) מגרש פינתי, אין קו בניין אחורי.
- (5) קו בניין קידמי לרחוב הזית 5 מ'.
- קו בניין קידמי לרחוב הפרחים 4 מ'.
- (6) תותר הקמת מבנה משק עד 1000 מ"ר בתאום עם משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1 קווי בנין**

בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י תב"ע בתוקף.

6.2 חניה

בהתאם לתקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 ניהול מי נגר

השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:

1. בתא שטח 74 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. 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.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

מבנים קיימים בתחום התכנית ללא היתר, יהרסו טרם מתן תוקף לתכנית ומובהר, כי תנאי למתן תוקף לתכנית הינה הריסה בפועל של מבנים אלו. מבלי לגרוע באמור לעיל, מבנים כאמור לעיל שניתן להוציא לגביהם היתר, יוצא להם היתר בניה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית. יש לציין כי כל בנייה חדשה, קווי הבניין עפ"י התכנית שבתוקף, אולם לגבי תוספת הבנייה שיתבקשו לגביה שינוי קווי בניין יהיו בהתאם לאלה שנקבעו בטבלה 5. שמירה על עצים בוגרים: בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

הקרקע לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י.

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