

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0943126

תוספת זכויות בניה בחלקה 11 גוש 9129, גונן, נוה ימין - שד/מק/33/86

מרכז

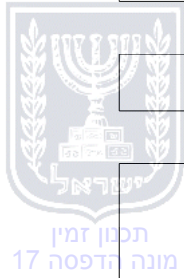
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005120518/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקה 11 בגוש 9129 נמצאת בחלקו הדרומי של הישוב נוה ימין, ברח' האגוז.
בחלקה קיימת יחידת דיור בנויה בהיתר מס' 97120 משנת 1997, ולפיו נבנה מבנה בשטח עיקרי של 174.79 מ"ר ושטח שרות 25.12 מ"ר.
תכנית זו מבקשת להוסיף 50 מ"ר שטח בניה עיקרי ליחידה, להוסיף שטח שרות מ-50 מ"ר ל-60 מ"ר במרתף ולהגביה את קומת המרתף ל-2.4 מ' גובה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת זכויות בניה בחלקה 11 גוש 9129, גונו, נוה ימין - שד/מק/33/86	
מספר התכנית	417-0943126
שטח התכנית	0.756 דונם
סיווג התכנית	תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 194620
קואורדינאטה Y 675100

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הדרומי של המושב נוה ימין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : נוה ימין

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוה ימין	האגוז	410	

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9129	מוסדר	חלק	11	

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

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
<u>שד/1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000. הוראות תכנית שד/1000 תחולנה על תכנית זו.	2725	2149		05/07/1981
<u>משמ/65</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/65. הוראות תכנית משמ/65 תחולנה על תכנית זו.	3527	844		29/02/1988
<u>שד/1000/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/ב. הוראות תכנית שד/1000/ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732		15/07/1999
<u>שד/במ/7/86</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/במ/86/7 ממשיכות לחול.	4200	2725		10/03/1994



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אסף אביאל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אסף אביאל		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	10/12/2023	אסף אביאל	10:49 10/12/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דרור גון			נה ימין	האגוז	410	052-6998480		dror.gonen9@gmail.com
	פרטי	אשרת גני גון			נה ימין	האגוז	410	050-3166507		dror.gonen9@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרור גון			נה ימין	האגוז	410	052-6998480		dror.gonen99@gmail.com
פרטי	אשרת גני גון			נה ימין	האגוז	410	050-3166507		dror.gonen99@gmail.com

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
מודד מוסמך	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926		ג'לג'וליה	(1)		03-9396001	03-9396510	abedj1969@hotmail.com

(1) כתובת: רח' 158 מס' 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מעל ומתחת לקרקע למבנה קיים, הגדלת תכסית והגבהת קומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש המיועד למגורים לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הקטן לפי סעיף 62 א (א) ס.ק 17 (ב) לחוק.
- ב) תוספת שטחי שרות מתחת לקרקע לפי סעיף 62 א (א) ס.ק 15 לחוק.
- ג) הגבהת קומת המרתף והגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (9) לחוק.
- ד) שינוי בינוי לעניין המרתפים לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (5) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		110
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	756	100
סה"כ	756	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	755.95	100
סה"כ	755.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ומבני עזר.
4.1.2	הוראות
א	(1) המרתף הינו חלק בלתי נפרד מבית המגורים, המשמש את דיירי הבית בלבד. (2) שטח המרתף בקונטור קומת הקרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט									
			עיקרי	שרות						שרות	סה"כ שטחי בניה				
מגורים א'	110	756	250 (1)	51 (2)	60	40	1	9	2 (3)	1 (4)	3	3	5	5	

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:

מבנים הבנויים בהיתר ערב אישורה של תכנית זו, לא יחשבו כחורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית. בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד שטחים עיקריים למרתף במסגרת סך כל השטח העיקרי המותר.
- (2) חניה 15 מ"ר, חדר כביסה 6 מ"ר, הסקה 6 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, רחבת כניסה 6 מ"ר, ממד 12 מ"ר. ניתן למקם שטחי שרות מעל או מתחת לקרקע.
- (3) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 0.7 מ' מפני הקרקע.
- (4) גובה קומת המרתף לא יעלה 2.4 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

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

6.1.2 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.

6.1.3 שמירה על עצים בוגרים

שינוי סטטוס עצים, שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן בתכנית כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מיוחדת למוסדות התכנון.

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

ל"ר