

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-1091941

אליכין - גוש 8977 חלקה 29 - תוספת יח"ד למגרש מגורים

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שרונים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**מינהל התכנון - מחוז מרכז**

אישור תכנית מס' 457-1091941  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 29/06/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005226706/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת חלקת מגורים

חלקה 29 - בבעלות משפ' נהרי לבעלי החלקה, נהרי יהודה ורחל, בן בשם אליה הנשוי לחן. חן נכה רתוקה לכיסא גלגלים. הנ"ל מעוניינים להקים יח"ד במגרש שתתאים לצרכים של חן בדגש על הנגשה מלאה מחוץ ובתוך הבית וכולל חדר יעודי למטפלת סיעודית 24/7 שתגורר עימם בבית.

תכנית זו נועדה לאפשר תוספת יח"ד נוספת כך שתוכלנה להיות 2 יח"ד. כמו כן להוסיף זכויות בניה ולהסדיר הוראות בינוי בינוי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

אליכין - גוש 8977 חלקה 29 - תוספת יח"ד למגרש  
מגורים

מספר התכנית 457-1091941

1.2 שטח התכנית 0.772 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	שרונים
קואורדינאטה X	192674
קואורדינאטה Y	701472

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

אליכין - חלק מתחום הרשות: אליכין

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אליכין	התאנה	6	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8977	מוסדר	חלק	29	

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 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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
03/05/2001		2566	4983	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/6 /1 /100 א. הוראות תכנית הצ/ /6 /1 /100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/6 /1 /100 א
28/04/1989		2778	3653	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/6 /1 /200. הוראות תכנית הצ/6 /1 /200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/6 /1 /200
05/11/1981			2760		החלפה	הצ/6 /1 /4
16/04/1970			1617		החלפה	עח/22 /3



## 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 שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 30 04/02/2024	אסף שטיין	04/02/2024	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	12: 48 13/12/2022	יעקב שפיר	25/11/2022	3	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 00 08/05/2023	אסף שטיין	08/05/2023	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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	דוא"ל
	פרטי	יהודה נהרי			אליכין	התאנה	6	054-4846678	eliya_n@walla.co.il
	פרטי	רחל נהרי			אליכין	התאנה	6	054-4846678	eliya_n@walla.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	יהודה נהרי			אליכין	התאנה	6	054-4846678	eliya_n@walla.co.il
פרטי	רחל נהרי			אליכין	התאנה	6	054-4846678	eliya_n@walla.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	4	052-2739749	assaf@assafarch.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454	Office@milikgol.co.il
	אגרונים	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	09-7710911	jshafir8@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 יחידת דיור, תוספת זכויות בניה, שינוי קוי בניין והתאמת הוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור אחת בחלקה - סה"כ 2 יח"ד לכל החלקה

2. תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין וקביעת הוראות בינוי וחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	772	100
סה"כ	772	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	772.72	100
סה"כ	772.72	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



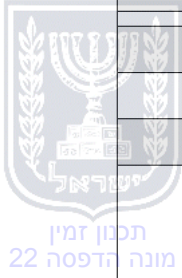
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. מבנה חניה :</p> <p>קו בניין בחזית המגרש יהיה 0 בתנאי שלא יפתחו שערים אל מחוץ למגרש קו בניין צידי כמסומן בתשריט או 0 בתנאי שניקוז הגג/סככה יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>2. מרחק בין מבנים :</p> <p>ניתן יהיה להצמיד את המבנים ו/או יותר מרחק מינימלי של 3 מ' בין המבנים בחלקה.</p> <p>3. מחסן :</p> <p>תותר הקמת מחסן בקו 0 לגבול מגרש צידי ו/או אחורי לכל יחידת דיור.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' 2. המרתף ישמש לצרכי שירות וצרכי המשפחה בלבד.</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	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	2	40	(2)	86 (1)	440	772	1	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) כולל ממ"ד / מקלט.

(2) ע"פ תכנית הצ/6-100/א - שטח קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.

(3) עד 8.5 מ' משיא גג הרעפים עד למפלס הכניסה הראשית, 7.5 מ' לגג שטוח + מעקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

חניות תהינה בתוך גבולות המגרש

**6.2**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי היוצא מתחם המגרש ע"י השהייה והחדרה לתת הקרקע. לשם כך לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי וחדיר למים למטרות החלחול. עודפי הנגר יופנו למערכת התיעול העירונית.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

לי"ר

