

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-1309988

תוספת זכויות ושינוי קו בניין, נחלה 18, אליהו, נווה ימין שד/מק/86/34



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005364632/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת תוספת של 50 מ"ר, שינוי קו בניין מצד החקלאי (אחור), שינוי בבינוי לגבי מרחק בין שני מבנים ל אפס , הגדלת שטח יחידת דיור מ-200 מ"ר ל- 283 מ"ר, אין מדובר בתוספת יחידות דיור , ברחוב הדקל 18 , בחלקה 76 גוש 8545. בתחום התכנית קיים מבנה לפי היתר מס' 1143 משנת 7/08/1970 בשטח 96 מ"ר לשימוש מגורים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תוספת זכויות ושינוי קו בניין , נחלה 18 , אליהו, נווה ימין שד/מק/86 /34

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 417-1309988

**1.2 שטח התכנית** 11.643 דונם

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

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), 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

194429 קואורדינאטה X

675837 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב הדקל 18 נווה ימין

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : נווה ימין

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה נווה ימין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8545	מוסדר	חלק	76	

**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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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/86/6	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית שד/86/6 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4266	961		11/12/1994
משמ/65	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/65. הוראות תכנית משמ/65 תחולנה על תכנית זו.	3527	844		29/02/1988
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/86/1	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית שד/86/1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	3766	2802		13/05/1990



**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					פריד שקיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	2		פריד שקיר		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
בינוי	רקע	נספח בינוי		1	10/07/2024	פריד שקיר	17: 38 15/08/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	13/02/2024	פריד שקיר	13: 35 20/07/2024	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	דוא"ל
	פרטי	דלילה אליהו (1)			כפר סבא		20	053-7744744	shlomibek44@gmail.com
	פרטי	ראובן אליהו (1)			כפר סבא		20	053-7744744	shlomibek44@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב דניאל 20 כפר סבא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	דלילה אליהו			כפר סבא	(1)	20	053-7744744	shlomibek44@gmail.com
פרטי	ראובן אליהו			כפר סבא	(1)	20	053-7744744	shlomibek44@gmail.com

(1) כתובת: רחוב דניאל 20 כפר סבא.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פריד שקיר	73284	פריד שקיר לתכנון והנדסה	רהט	רהט (1)	21	08-6101578	farid.tecnon@gmail.com
מודד	מודד	עבד אלמונעם גיוסי	926	גיוסי עבד אלמונעם מודד מוסמך	ג'לג'וליה	(2)	132	03-9744882	aj1969.surv@gmail.com

(1) כתובת: ש"כ 2 מגרש 21 רהט.

(2) כתובת: ת.ד 132 גלג'וליה 45850.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 של זכויות בניה, שינוי קו בניין אחורי ביעוד מגורים, שינוי בנינוי לגבי מרחק בין שני מבנים, הגדלת שטח יחידת דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א) ס.ק 17 ב.

2- שינוי קו בנין אחורי ביעוד מגורים לפי סעיף 62א(א) ס.ק 4 .

3- שינוי בהוראות לגבי בינוי או עיצוב : מרחק בין שתי יחידות דיור לאפס, והגדלת שטח יחידת דיור, לפי סעיף 62 א (א) ס.ק 5 .

4- הקלה לגובה המרתף לפי סעיף 62א(א) ס.ק 9 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	18A
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18B
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	18A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,827.88	84.40
מגורים בישוב כפרי	1,816.01	15.60
סה"כ	11,643.89	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,827.88	84.40
מגורים בישוב כפרי	1,816.01	15.60
סה"כ	11,643.88	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות כלליות</b>
	זכויות הבניה עפ"י תכנית מאושרת , תותר בניה בין יחידות דיור במרחק אפס בין הבתים.
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 2	7.5 (3)	2	28.95	545	45 (2)	500 (1)	1816	18A	מגורים	מגורים בישוב כפרי

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:

- הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת יחידת דיור שלישית של 55 מ"ר שאינה נכללת במניין יחידות הדיור .

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) - שטח יח"ד מקסימלי לא יעלה על 283 מ"ר.
- (2) קו בניין קדמי לחניה מקורה הינו 2 מ' .
- (3) גובה המבנה 7.5 מ' או 8.0 מ' עם גג רעפים.
- (4) כמסומן בתשריט.

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

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

**6.1.2 ניהול מי נגר**

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

**6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

ד. תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

מידע