

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0836866

שינוי גיאומטרי בנחלה 47, משפחת פישר, בני ציון

מרכז

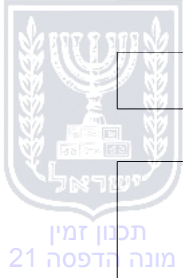
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ביישוב בני ציון במשק 47 (משק 31 על פי תכנית חש/ 2 / 3).

בתחום הנחלה נבנו בהיתר בית מגוריו של בעל הנחלה ומחסן.

בנוסף נבנו 3 מבנים המשמשים למגורי ילדיו של בעל הנחלה, חניה, מחסן וחממות אשר נבנו ללא היתר, ואשר אותם בקש בעל הנחלה להסדיר באמצעות תכנית זו.

התכנית כוללת:

1. שינוי גיאומטרי של יעודי הקרקע למגורים ולחקלאות בתוך גבולות המגרש על מנת לאפשר את אישור המבנה הצפוני כבית שני בנחלה.
2. קביעת הוראות להקמת בריכת שחיה.
3. קביעת שימושים עבור המבנים המסומנים בסימון הוראות מיוחדות בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 401-0836866

1.2 שטח התכנית 15.441 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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****חוף השרון****קואורדינאטה X**

187901

קואורדינאטה Y

680682

1.5.2 תיאור מקום

מושב בני ציון, משק 47

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: בני ציון

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ציון	המנים	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8042	מוסדר	חלק	16	

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חש/ 10 / 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 11. הוראות תכנית חש/ 10 / 11 תחולנה על תכנית זו.	3932	217	17/10/1991
חש/ 10 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 15. הוראות תכנית חש/ 10 / 15 תחולנה על תכנית זו.	5215	3796	14/08/2003
חש/ 10 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 2. הוראות תכנית חש/ 10 / 2 תחולנה על תכנית זו.	1642	2453	09/07/1970
חש/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 2 / 4. הוראות תכנית חש/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	2839	2561	30/07/1982
חש/ 10 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 10. הוראות תכנית חש/ 10 / 10 תחולנה על תכנית זו.	3613	1209	16/01/1989
חש/ 100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 100. הוראות תכנית חש/ 100 תחולנה על תכנית זו.	3613	1209	16/01/1989
חש/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 2 / 3. הוראות תכנית חש/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	2430		13/04/1978
משמ/ 47	שינוי	התכנית משנה רק את החלוקה בין השטח למגורים ביישוב כפרי לשטח החקלאי ללא שינוי בגודל השטחים.	3487		23/09/1987

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אור קמינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אור קמינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/06/2021	אור קמינסקי	15: 24 14/06/2021		לא

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	יעקב פישר			בני ציון	המנים	6			nilifisher49@gmail.com

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור בשטח כולל של 55 מ"ר שתיבנה בנוסף לשלושת יחידות הדיור המותרות ותוצמד לאחד מהבתים בנחלה.
מבנה לפעילות יצרנית נוספת	מבנה לשירותי אחסנה, מלאכה, תעשייה זעירה, שירותי משרד, פעוטון, משפחתון ומעון יום לזקנים עצמאיים, אם שנבנה עבור שירותים אלה ואם שהוסב משימוש חקלאי או מגורים למטרת שימוש לצורכי הפעילות הלא חקלאית - פל"ח.
מבנה שירות למשק חקלאי	מבנה עזר למבנה חקלאי המשמש במישרין ליצור חקלאות.
מגורים ביישוב כפרי I מגורים ביישוב חקלאי	יחידת קרקע המיועדת למגורי החקלאי בנחלה ולתעסוקתו בהתאם להוראות תכניות תקפות.
נחלה	יחידת קרקע הכוללת את המגרש המחולק לתאי שטח 16A + 16B ומיועדת לעיבוד חקלאי, יצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, פעילות יצרנית נוספת ובתי מגורים.
פל"ח	פעילות לא חקלאית.
תעשייה זעירה בלתי מזיקה	תעשייה שאינה גורמת למטרד סביבתי והעומדת בהוראות סעיף 6.5 להלן.
תעשייה חקלאית זעירה	תעשייה ומלאכה זעירה הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה.

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**

הצרכת שטח למגורים ביישוב כפרי עם שטח לעיבוד חקלאי בנחלה להכשרת מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62 א(א) 1 לחוק התכנון והבניה
- שינוי קו בנין ע"פ סעיף 62 א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א(א) 5 לחוק התכנון והבניה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	16A	הנחיות מיוחדות
קרקע חקלאית	16B	הנחיות מיוחדות
מגורים בישוב כפרי	16A	מגרש המחולק לתאי שטח
קרקע חקלאית	16B	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	11,441	74.10
מגורים בישוב כפרי	4,000	25.91
סה"כ	15,441	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,000.75	25.93
קרקע חקלאית	11,428.78	74.07
סה"כ	15,429.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מבנים לשימוש חקלאי 3. מבני שירות למשק חקלאי. 4. מבני עזר כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה 5. שימושי פל"ח עפ"י תכנית חש/15/10, הכל על פי תכניות מאושרות וללא שינוי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (א) הוראות בינוי למבני העזר: מבני העזר יוצמדו למבנה המגורים או יוקמו בנפרד ובלבד שלא יוקמו במרוכז במבנה אחד. (ג) הוראות בינוי לבריכת שחיה: תותר בנית בריכת שחיה פרטית (מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד) בתוך קווי הבניין. הבריכה תתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701, ו' באב התשס"ח, 2008.8.7 ובין השאר יידרשו: התקנת לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם; התקנת אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה; חדר מכונות תת קרקעי אינו חובה אך ככל שחדר כזה יתוכנן גבהו לא יעלה על 1.80 מ' וגודלו לא יעלה על 7 מ"ר. חדר המכונות יתוכנן רחוק ככל הניתן מגבול המגרש. סביב הבריכה יותקן משטח מרוצף בריצוף מונע החלקה ברוחב של 1.0 מ' לפחות. בבריכה יותקנו אמצעים לתחילת השטח שסביב בריכת השחיה, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים; בגבול המגרש באזור שבו תבנה בריכת שחיה תדרש גדר אטומה בגובה 2.0 מ' למניעת מפגעי רעש לסביבה.
ב	מרתפים ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים: 1. ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם כולל מקלט ולמעט מבנה לחניה פרטית שיכול להיות בקומת הכניסה. 2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, באם הגובה יעלה על 2.20 מ'- יכלל שטח זה במניין אחוזי הבניה. 3. יש להבטיח פתרון נאות לאוורור ולניקוז קומת המרתף. 4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.60 מ' מעל פני הקרקע, כאשר סה"כ גובה הבניין משיא הגג המשופע ועד פני הקרקע הטבעית או הסופית (מה שפחות) לא יעלה על 8.5 מ'. 5. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבניין.

4.1

מגורים בישוב כפרי

6. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף. לא תתאפשרנה בליטות מהנ"ל.
7. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
8. השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי המשפחה בלבד.

ג

מבנים קיימים

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

מבנה המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יוסב לשימושי פל"ח או לשימוש אחר על פי תכניות מאושרות.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

1. מבני משק חקלאיים
2. עיבודים חקלאיים.
3. תיאסר הקמת לול אווזים, מכוורת ומכוני רדים.

4.2.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (4)	3	(3)	(3)	60 (2)	450 (1)		מגורים בישוב כפרי
					1	5.2 (6)					500 (5)		מגורים בישוב כפרי
5		4	4	1	2	8.5	3	(3)	(3)	60	950	4243	מגורים בישוב כפרי
	3	3 (8)	3 (8)								7 (7)	6790	קרקע 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 395 מ"ר עבור 2 יחידות דיור גדולות + 55 מ"ר עבור יחידת דיור קטנה לדור שלישי.

(2) 15-18 מ"ר מוסך פרטי, 10-15 מ"ר למחסן כללי בית וגינה, חדר כביסה, חדר הסקה עבור כל יחידת דיור. ליחידת הדיור הקטנה לא יוקצו שטחי שירות.

(3) בנוסף לשטחים הקבועים בטבלת הזכויות יותרו שטחים למרתף בשטח קומת הכניסה של המבנה שמעליו. ובלבד שגובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על 2.20 מ' - יכלל שטח זה במניין אחוזי הבניה.

(4) עם גג משופע.

(5) מתוכנן יותר להצמיד למבנה המגורים 100 מ"ר שישמשו כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון או פעוטון.

(6) 5.2 בגג משופע או 2.8 בגג שטוח.

(7) באישור הוועדה המקומית.

(8) לחממות 5.

6. הוראות נוספות

6.1 הערות לטבלת הזכויות

על פי תכניות תקפות קיימות וללא שינוי.

6.2 הנחיות מיוחדות

על פי על פי תכניות תקיפות וללא שינוי.

6.3

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

