

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0896035

שינוי גיאומטרי בנחלה 18 בבני ציון

מרכז

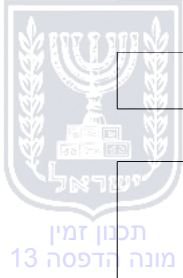
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מתאר מקומית

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 חלה בנחלה 18 הידועה כגוש 8042 חלקה 60 (מגרש 33) שברחוב הנחל בבני ציון.

בנחלה נבנה בית מגורים שלא כדין בתחום החקלאי.

תכנית זו באה במטרה להכשיר בית מגורים שנבנה בתחום החקלאי של הישוב ע"י שינוי הגבול בין השטח הצהוב המיועד למגורים לבין השטח החקלאי כך שיעוד הקרקע בבית המגורים יהיה "מגורים בישוב כפרי", וניתן יהיה להוציא היתר בניה כחוק עבורו.

המבנה השלישי בנחלה ישמש לפל"ח בהתאם לתכנית חש/10/15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 401-0896035

1.2 שטח התכנית 11.033 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

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 188253

קואורדינאטה Y 681200

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 18, בצפון בני ציון.

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	הנחל	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8042	לא מוסדר	חלק		60

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ 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/ 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: 500	1		אור קמינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		2	18/04/2021	אור קמינסקי	15: 24 18/04/2021		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/04/2021	אור קמינסקי	13: 18 27/07/2021		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	רמי ברגמן			בני ציון	הנחל	5			rami@bar-magen.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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
	מודד	חסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-6508276	m.h.mhndse m@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1271.

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
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.
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**

הכשרת בית מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גבול אזור המגורים בנחלה ללא שינוי בשטחי היעודים.
- התאמת קווי הבניין המאושרים לחלוקה הגיאומטרית החדשה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	102
קרקע חקלאית	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	4,243	38.46
קרקע חקלאית	6,790	61.54
סה"כ	11,033	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,243.01	38.46
קרקע חקלאית	6,789.99	61.54
סה"כ	11,033	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנים לשימוש חקלאי, מבני שירות למשק חקלאי, מבני עזר כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה, שימושי פלייח עפ"י תכנית חש/15/10, הכל על פי תכניות מאושרות וללא שינוי.
4.1.2	הוראות
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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
					1	2	8.5 (5)	3		(4)	(3)	60 (2)	450 (1)		מגורים	מגורים בישוב כפרי
							5.2 (7)						500 (6)		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5		4 (8)	4 (8)	1	2		8.5 (5)	3	40	(4)	(3)	60	950	4243	<סך הכל>	מגורים בישוב כפרי
	3	3 (10)	3 (10)										(9)	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) תותר העברת שטחים עיקריים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת שגובה תקרתם יעלה על 2.20 מ'.
- (4) תותר תוספת שטחים למרתף בשטח קומת הכניסה של המבנה שמעליו. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- (5) עם גג משופע.
- (6) מתוכנן יותר להצמיד למבנה המגורים 100 מ"ר שישמשו כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון או פעוטון.
- (7) 5.2 בגג משופע או 2.8 בגג שטוח.
- (8) בהסכמת השכן בכתב יותר קו בניין צדדי ואחורי 0 למבני עזר או למבנה משק.
- (9) באישור הוועדה המקומית.
- (10) לחממות 5.

6. הוראות נוספות

6.1 הערות לטבלת הזכויות

על פי תכניות תקפות קיימות וללא שינוי.
ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.2 הנחיות מיוחדות

על פי על פי תכניות תקיפות וללא שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי





תכנית: 401-0896035 - שינוי גיאומטרי בנחלה 18 בבני ציון

18/04/2021

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

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)	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי				
			1	2	(5) 8.5	3	40	(4)	(3)	(2) 60	(1) 450		מגורים	מגורים
					(7) 5.2						(6) 500		מגורים	בישוב כפרי
(8) 4	5			2	(5) 8.5	3	40	(4)	(3)	60	950	4243	מגורים	מגורים
(10) 3		3									(9)	6790		קרקע
														חקלאית

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 לכלי בית וגינה, חדר כביסה, חדר הסקה עבור כל יחידת דיור. ליחידת הדיור הקטנה לא יוקצו שטחי שירות.
- (3) תותר העברת שטחים עיקריים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת שגובה תקרתם יעלה על 2.20 מ'.
- (4) תותר תוספת שטחים למרתף בשטח קומת הכניסה של המבנה שמעליו. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- (5) עם גג משופע.
- (6) מתוכנן יותר להצמיד למבנה המגורים 100 מ"ר שישמשו כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון או פעוטון.
- (7) 5.2 בגג משופע או 2.8 בגג שטוח.
- (8) למעט האמור בהערה א לטבלה.
- (9) באישור הוועדה המקומית.
- (10) לחממות 5.



