

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1015783

מושב משמרת משק 95 שינוי גבולות שטח מגורים בישוב כפרי

מרכז

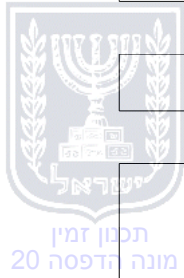
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב 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

שינוי גבולות שטח המגורים בישוב כפרי לצורך הטבה תכנונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב משמרת משק 95 שינוי גבולות שטח מגורים בישוב
כפרי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

412-1015783

מספר התכנית

16.556 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

פסי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

לב השרון

קואורדינאטה X

192735

קואורדינאטה Y

681227

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דרך הבארות משק 95 משמרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: משמרת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8279	מוסדר	חלק	18	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
צש/ 0 /2 /0	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 /0. הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 0 תחולנה על תכנית זו.	3769	2875		27/05/1990
צש/ 0 /2 /80	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 /80. הוראות תכנית צש/ 0 /2 /80 תחולנה על תכנית זו.	6025	715		26/11/2009
צש/ 6 /21 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 6 /21 /2 ממשיכות לחול.	3566			19/06/1988
צש/ 6 /21 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 6 /21 /12 ממשיכות לחול.	3699	4274		24/09/1989



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				אמיר נאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אמיר נאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/04/2022	אמיר נאור	20: 42 27/04/2022		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	26/04/2022	אמיר נאור	13: 15 26/04/2022		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



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	דורית דמרי			צורן קדימה	החצב צורן	12			dorytk@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלן נעים			אור יהודה	שקד	9			ellennaim@gmail.com
פרטי	עמוס נעים			אור יהודה	שקד	9			amosellen@gmail.com

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	אמיר נאור			גבעת ח"ן	ברכת עם	52	09-7481404		amir@naor-architect.com
מודד מוסמך	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	(1)	31	09-8947907		tanone@zaha.net.il

(1) כתובת: רחוב הקורא 31.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שינוי גבולות שטח מגורים ביישוב כפרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במיתאר קו הגבול בין מגורים ביישוב כפרי ושטח חקלאי לפי סעיף 62 א (א)(4) בחוק

2. הגדרת שטח מגורים ביישוב כפרי 2500 מ"ר בהתאם להוראות תוכנית צש/0-0/2 לפי סעיף 62 א (א)(7) בחוק

3. שינוי הוראות בינוי והקלות במרווח הבניה לפי סעיפים 62 א (א)(5), 62 א (א)(9) בחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
		מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים באזור כפרי	2,500	15.11
קרקע חקלאית	14,041	84.89
סה"כ	16,541	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.8	15.10
קרקע חקלאית	14,056.04	84.90
סה"כ	16,556.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. 3 יח"ד ב-2 מבני מגורים בלבד
 ב. מבני עזר ביתיים
 ג. מבנים לשימוש חקלאי
 ד. מבני שרות למשק החקלאי
 ה. מבנים לשימושי פל"ח בכפוף להוראות תכנית צש/0-80/2
 ו. בריכת שחיה
 כל השימושים ללא שינוי מהוראות התכניות התקפות

4.1.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

תותר הקמת בריכת שחיה בשטח המיועד למגורים
 קירות פיתוח ושערים הממוקמים במרווחים (כולל במרווח קדמי), תותר הקמתם בגובה שלא יעלה על 1.80 מ'. במידה וקירות הפיתוח מחוברים בחיבור פיזי למבנה תותר הקמתם בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' מפני מפלס הרצפה הגובלת בהם. גדרות (לאורך גבול המגרש) קדמיות ובין שכנים אשר אין להם חיבור פיזי למבנה, תותר הקמתן בהתאם להנחיות המרחביות.

ב

הוראות בינוי

הוראות למבני פל"ח, מרווחים ותנאים אחרים בהתאם להוראות תכנית צש/0-80/2
 מבני פל"ח המשמשים כמשרדים, משפחתון או פעוטון יכול שיהיו צמודים לבתי המגורים בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר. מרווח הבניה המינימלי בין מבנים אלו למבני שכנים גובלים יהיה 8 מ'
 מרווח מינימלי בין בתי מגורים יהיה 5 מ' או "0" בתנאי קיר משותף, גג משותף, גמר ועיצוב אדריכלי אחידים
 מרווח מינימלי בין מבנה עזר למבנה מגורים יהיה 3 מ' או "0" כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים
 מרווח מינימלי בין מבני עזר שונים יהיה 3 מ' או "0" במידה ומתוכננים כחלק אינטגרלי מהמבנה

ג

חלוקה לתאי שטח

חלק החלוקה המיועד להקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים וצורתו יהיו כמסומן ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בתשריט תכנית זו

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

- א. מבני משק חקלאיים כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות בהתאם להנחיות תכנית צש/0-80/2
 ב. מבני עזר לשימושים חקלאיים בשטח מירבי של 65 מ"ר
 ג. דרכים, דרכי שרות, שבילים ומשטחי חניה
 ד. מתקנים הנדסיים ומקלטים
 ה. כל שימוש אחר הדרוש באופן ישיר לפעילות חקלאית
 כל השימושים ללא שינוי מהוראות התכניות התקפות

4.2	קרקע חקלאית
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות למבני פל"ח, מיקום ותנאים אחרים בהתאם להוראות תכנית צש/ 80/ 2-0</p>
ב	<p>תסקיר השפעה על הסביבה</p> <p>הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים בכל מקרה בו נקבע כי קיים חשש למטרד סביבתי או למפגע תברואתי עבור המגרשים השכנים והסביבה.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>מרווחים בין המבנים ותנאים אחרים בהתאם להוראות תכנית צש/ 0- 2/ 0.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
5	0	4	4	2	8.5 (3)	3 (2)		515 (1)			65	450	2500	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
0	3	3	3				60						14041	2	קרקע חקלאית	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) בנוסף למצוין בטבלה, עד 500 מ"ר לשימושי פלי"ח (עיקרי+שרות) ולשימושים אחרים בשטח המותר יגיעו מכלל השטחים המותרים לבניה בשטח המותר וייגרעו מהם, בהתאם להנחיות והגדרות בתכנית צש/0-80/2 והתכניות התקפות.
- (2) בניית כלל שטחי המגורים המותרים ע"פ הטבלה אפשרי למימוש כ- 3 יח"ד ב-2 מבנים כששטחה של כל אחת מיחיד אינו עולה על 250 מ"ר שטח עיקרי, או כ-2 יח"ד כשרק שטח אחת מהן אינו עולה על 250 מ"ר שטח עיקרי.
- (3) גובה מקסימלי עד השיא העליון של גג משופע או קצה מעקה של גג שטוח.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. בריכות שחיה תמוקמנה במרחק מינימלי של 1 מ' מגבולות המגרש
2. בנייתן תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשס"ח-2008. חדרי המכוניות והשרות עבורן ייבנו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה
3. חדר מכוניות עבור הבריכה יהיה תת קרקעי וימוקם קרוב לבריכה ולמבנה המבוקש, רחוק ככל הניתן מבתי השכנים.
4. ג'קוזי וכל מתקן מים התחום באלמנטים קבועים או שגובה המים בו מעל 20 ס"מ ייחשבו לבריכה פרטית ויעמדו בתנאים הנדרשים מבריכה פרטית לרבות גידור, היתר בניה וחוו"ד יועץ בטיחות
5. מי הבריכה ינוקזו אך ורק אל מערכת הביוב

6.2**חניה**

במסגרת בקשה להיתר בניה, שימוש או פעילות יפורטו מספר החניות, מיקומן וצורתן בהתאם לשימוש המבוקש. החניה תאושר ע"פ תקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף באותה עת.

6.3**חשמל**

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ניקוז ותיעול:

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש תכלול פתרון ניקוז לבעיות הנובעות ממצבו הטופוגרפי של המגרש והמבנה אשר לדעת הועדה המקומית ימנע פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של שיפועי קרקע, מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, להנחת דעתה של הועדה המקומית. אספקת מים:

1. לא יותר היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שהובטחה אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שייקבעו על ידו.

ביוב:

לא יותר היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורש ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת המרכזית, הכל עפ"י הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, פעילות תעשייתית, מלאכה, ומבני ציבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בבנייה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר עפ"י שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים. אשפה:

1. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט למבני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
2. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.

6.5

ניהול מי נגר

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' תנאי למתן היתר בניה : אישור מהנדס הועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים יחולו ההוראות הבאות :
א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל.
ב. כריתת עץ או העתקתו תבוצע בתנאי קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה .

6.7

הנחיות מיוחדות

היטל השבחה ייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי