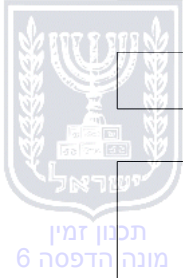


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-1089432

שינוי במתווה אזור מגורים בנחלה, משק 73 - בצרה



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה לתקן את מתווה אזור המגורים בנחלה בכדי שיכלול מבנה מגורים באזור הצפוני של הנחלה המהווה אחת מיחידות הדיור של הנחלה שנבנה כחוק עם היתר בניה, וזאת ללא שינוי בסך שטח המגורים בנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי במתווה אזור מגורים בנחלה, משק 73 - בצרה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

401-1089432

מספר התכנית

9.634 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

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) (1), 62 א (א) (4)

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	188815
קואורדינאטה Y	680130

### 1.5.2 תיאור מקום

משק 73, מושב בצרה

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

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : בצרה

נפה השרון

### 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
8975	מוסדר	חלק	37	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100A, 100B	חש/ מק/ 12 / 39

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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
משמ/ 46	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית משמ/ 46 ממשיכות לחול.	3496	239		05/11/1987
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/ 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/ מק/ 12 /39	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חש/מק/ 39/12 ממשיכות לחול.	6469	6270		06/09/2012



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברני גטניו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברני גטניו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מצב מאושר	09: 17 19/03/2023	ברני גטניו	19/03/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	11: 11 08/05/2022	ברני גטניו	09/04/2022	1	1: 500	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



**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	תדהר שלון (1)			בצרה	הגן	6			dari@shalon.com
	פרטי	טל שלון דגן (1)			בצרה	הגן	6			tal@shalon.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 73 מושב בצרה, רח' הגן 6.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברני גטניו		דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 מתווה אזור המגורים בנחלה (מגורים ביישוב כפרי) ללא שינוי בסך שטח המגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בתחום נחלה בין יעוד מגורים ביישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית בנחלה לפי סעיף 62א(א)1.
2. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)4.



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

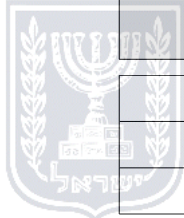


משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	73A
קרקע חקלאית	73B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	5,866	60.89
מגורים ביישוב חקלאי	3,768	39.11
סה"כ	9,634	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,768.21	39.11
קרקע חקלאית	5,865.49	60.89
סה"כ	9,633.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, בריכת שחיה, מבני עזר, מבני משק, מבנים חקלאיים ופלי"ח בהתאם לתכניות התקפות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מבנה המיועד לפלי"ח, יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי איכותיים עם גימור באיכות גבוהה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים של המבנה יבנו מחומרים קשיחים: בלוקים, בבניה נקיה, או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים, או מפח מגולוון, צבוע בתנור בדגם איסכורית או שווה ערך.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב לפרסום העסקים המתקיימים במסגרת פלי"ח, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. לא תותר הצבת שלטים בשטח חקלאי או בשטח המגורים שבחלקה א המופנים לדרכים ארציות אלא אם ניתן על כך היתר לפי חוק הדרכים (שילוט) תשכ"ו 1966.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 73A תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם להוראות וההגבלות כמפורט:</p> <p>בריכת שחיה פרטית (מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד) תתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701, ו' באב התשס"ח, 7.8.2008 ובין השאר יידרשו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התקנת לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם;</li> <li>2. התקנת אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה;</li> <li>3. חדר מכונות תת קרקעי אינו חובה בבריכה פרטית, 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.</li> <li>4. סביב הבריכה יותקן משטח מרוצף בריצוף מונע החלקה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.</li> <li>5. בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחימת 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;</li> <li>6. בגבול המגרש באזור שבו תבנה בריכת שחיה תידרש גדר בניה אטומה בגובה 1.8 מ' למניעת מפגעי רעש לשכנים. גדר הגובלת ברחוב או שצ"פ יכולה להיות 1.20 בנוי ו 60 ס"מ גדר קלה.</li> </ol>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. לא יותר שימושים לצרכי בידור וארועים היוצרים רעש והטרדה לשכנים והתושבים והגורמים לריכוז והתקהלות בני אדם.</p> <p>ב. בקשה להיתר לשימוש פלי"ח תהיה מוגשת מטעם בעל הזכויות בנחלה בלבד.</p> <p>ג. השטח לשימושי פלי"ח יהיה בתחום המגורים.</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף ג. רשאית הועדה המקומית להתיר שימושי פלי"ח במבנה הקיים כדין, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר (לעניין זה גובל וצמוד, גם אם הוא מעבר לדרך חקלאית קיימת ביום אישורה של תכנית זו והגובלת לשטח המותר).</p>



<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.1</b>
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
השימושים בקרקע החקלאית יהיו בהתאם לתוכניות התקפות והתוספת הראשונה לחוק.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7) 5	(5) 0	(6) 4	(5) 0	2	(4) 8.5	3		(3)		(2) 60	(1) 450	3768	73A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
5	(5) 0	4	(5) 0	1	(9)						(8) 500	3768	73A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(11) 5	5	4	(10) 5	1								5866	73B		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

### הוראות טבלה 5:

א. שטחי שרות לפי חש/10/10

ב. זכויות הבניה למבנים חקלאיים ביעוד מגורים ביישוב כפרי יהיו בהתאם לתכניות התקפות

ג. זכויות הבניה ביעוד קרקע החקלאית יהיו בהתאם לתוכניות התקפות

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

(1) השטח כולל מרפסות מקורות. תותר הקמת שני מבני מגורים ובתוכם שלוש יח"ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיק ויח"ד הורים. אפשר לכלול שתי יח"ד, אחת גדולה ואחת קטנה, בשטח עד 55 מ"ר ובסה"כ

255 מ"ר במבנה אחד. אין לכלול שתי יח"ד גדולות במבנה אחד. בנוסף תותר הקמת בריכת שחיה.

(2) לכל יח"ד ניתן יהיה לבנות עד 30 מ"ר מבני עזר כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה. את חדר/מבנה העזר ניתן להצמיד לבית המגורים או להקים בנפרד ובלבד שלא

יוקמו במרוכז במבנה אחד: השטחים המותרים: מבנה לחניית רכב פרטי 15-18 מ"ר למכונית, בחזית המגרש (קו בנין 2 מ'), מחסן ביתי וכד' 10-15 מ' ליח"ד. ניתן להקים מבנה עזר על קו הגבול עם השכן

ובהסכמתו ע"ג התכנית ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'. בנוסף לשטחים אלו מותר בניית ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

(3) לפי תכנית חש/10/10.

(4) משיא הגג המשופע עד מפלס הכניסה הקובעת.

(5) לכיוון השטח החקלאי של הנחלה.

(6) קו בנין צידי למבנה עזר 3 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

(7) קו בנין קדמי לסככת חניה 2 מ'.

(8) מבני פל"ח המשמשים כשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, יכול שיהיו צמודים לבית המגורים של בעל המשק בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ובלבד שסך הכל גודל המבנה כולל

בית המגורים לא יעלה על 355 מ"ר שטחים עיקריים. השטח המיועד לשימושי פלי"ח כמפורט לעיל, יופחת משטחי הבניה המותרים לשימושי פלי"ח (500 מ"ר)..

(9) גובה מקסי' 5.2 מ' בגג משופע, 2.8 מ' לגג שטוח.

(10) לכיוון מזרח - רח' הגן.

(11) לכיוון דרום - רח' הראשונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1 ניהול מי נגר**

מי הנגר בתכנית יטופלו בהתאם להנחיות תמא/1.

**6.2 מבנים קיימים**

מבנים הבנויים ללא היתר יסומנו להריסה.  
הריסת המבנים בתא שטח בו סומנו מבנים להריסה תהיה תנאי להיתר בניה בתא שטח זה.

**6.3 מרתפים**

ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:  
א. יש להבטיח פתרון נאות לאוורור ולניקוז קומת המרתף.  
ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 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'.  
ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.  
ד. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהני"ל.  
ה. לא תורשה התקנת מטבח בתוף המרתף.  
ו. השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בתקנון זה. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי. במידה ויבנה מרתף כני"ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן להקימן וזאת למעט מבנה לחניה פרטית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 401-1089432 שם התוכנית: שינוי במתווה אזור מגורים בנחלה, משק 73 - בצרהעורך התוכנית: ברני גטניו תאריך: 19/03/2023 חתימה: \_\_\_\_\_

לפי תוכנית	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
10/10 חש/ 11/10 חש/ 39/12 חש/מק	0	4 (4)	0 (4)	5 (5)	1 (3)	2		3	(3)		60 (2)	450 (1)	-	73A	מגורים	מגורים/בנחלה/ביישוב כפרי
15/10 חש							(6)					500	-	73A	פעילות לא חקלאית	מגורים/בנחלה/ביישוב כפרי



- השטח כולל מרפסות מקורות, מותר הקמת 2 מבני מגורים ובתוכם 3 יח"ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ויחידת הורים. אפשר לכלול שתי יח"ד, אחת גדולה ואחת קטנה בשטח עד 55 מ"ר ובסה"כ 255 מ"ר במבנה אחד. אין לכלול 2 יח"ד גדולות במבנה אחד.
- כולל מבנה לרכב פרטי, לא כולל ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- לפי תכנית חש/10/10.
- מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צידי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.
- קו בנין קדמי לסככת חניה 2 מ'.
- גובה מקסימלי 5.2 מ' בגג משופע, 2.8 מ' לגג שטוח

