

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

423217

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0243683

הסדרת מבנה המגורים בחלקה 56 גוש 8042, בני ציון

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון אישורים
22-05-2016
התקבל

ועדה מקומית חוף השרון
401-243683
אישור תכנית
התוכנית התקיימה
ביום 22/05/2016
5/6/16
מ/מ/6

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה את מבנה המגורים בחלקה 56 בגוש 8042 בבני ציון ע"י תוספת 50 מ"ר מתוקף תיקון 101 לחוק, ושינוי בינוי כך שניתן יהיה לבנות את 2 יחידות הדיור המרכזיות במפלסים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מבנה המגורים בחלקה 56 גוש 8042, בני ציון
		מספר התכנית	401-0243683
1.2	שטח התכנית		9.922 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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	א62 (א) סעיף קטן 17, א62 (א) סעיף קטן 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	188450
	קואורדינאטה Y	681215

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	89	הנחל	בני ציון
		לי"ר	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8042	מוסדר	חלק	56	

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

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/11 ממשיכות לחול.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/2/4 ממשיכות לחול.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/2/3 ממשיכות לחול.	2430		13/04/1978
חש/מק/2/42	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/מק/2/42. הוראות תכנית חש/מק/2/42 תחולנה על תכנית זו.	6047	1412	13/01/2010
משמ/47	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/47 ממשיכות לחול.	3487		23/09/1987

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף אביאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			אסף אביאל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	25/08/2015	אסף אביאל		25/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:500		24/07/2014	אסף אביאל		24/07/2014	גליון: 1	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	מירה גומר			בני ציון	הנחל	89	09-9547728	09-9547728	
	פרטי	שמואל גומר			בני ציון	הנחל	89	09-9547728	09-9547728	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירה גומר			בני ציון	הנחל	89	09-9547728	09-9547728	
פרטי	שמואל גומר			בני ציון	הנחל	89	09-9547728	09-9547728	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	מירה גומר			בני ציון	הנחל	89	09-9547728	09-9547728	
חוכר	שמואל גומר			בני ציון	הנחל	89	09-9547728	09-9547728	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 401-0243683 - שם התכנית: הסדרת מבנה המגורים בחלקה 56 גוש 8042, בני ציון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מיסארה	894		טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת מבנה המגורים בחלקה 56 בגוש 8042 בבני ציון ע"י תוספת 50 מ"ר מתוקף תיקון 101 לחוק, ושינוי בינוי כך שניתן יהיה לבנות את 2 יחידות הדיור המרכזיות במפלסים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי של הוראות בדבר בינוי כך שניתן יהיה לבנות את שתי היחידות הגדולות במפלסים שונים במבנה אחד לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (5).
- (ב) תוספת 50 עיקרי מ"ר לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (17).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
מתארי	מפורט		למצב המאושר *	מאשרי		
		3		3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	שטח עיקרי בתוספת 50 מ"ר	500	+50	450	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	מתוקף תיקון 101 לחוק					

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	560A
קרקע חקלאית	560B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	560A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	560B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	560A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	560B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	
72.97	7,241	אזור חקלאי
27.03	2,682	מגורים בנחלה
100	9,923	סה"כ

מצב מוצע		יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	
27.03	2,681.6	מגורים בישוב כפרי
72.97	7,240.9	קרקע חקלאית
100	9,922.51	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים בישוב כפרי	4.1
שימושים	4.1.1
יחידת מגורים לבעל משק, יחידת מגורים לבן ממשק, יחידת הורים, בריכת שחיה, פלי"ח.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>(א) תותר הקמת 2 יחידות הדיור המרכזיות זו מעל זו כך שיחידה אחת תכלול קומת קרקע + מרתף ויחידה שניה תמוקם בקומה א.</p> <p>לכל יחידת דיור תהיה כניסה נפרדת. לא יתאפשר מעבר ישיר בין יחידות הדיור.</p> <p>יחידת ההורים (55 מ"ר) תוצמד ליחידת הדיור התחתונה.</p> <p>(ב) הקמת ממ"ד תהיה לפי הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>(ב) הקמת בריכת שחיה בכפוף להוראות תכנית חש/מק/42/2.</p> <p>(ג) לא יותר הצמדת שטח פלי"ח ליחידות המגורים.</p>	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
מבני משק, מבנים חקלאיים.	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מבנה - מעל הקובעת (מטר)	גובה	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
							מעל הקובעת	מתחת לקובעת	אחורי	קדמי
מגורים בישוב כפרי קרקע חקלאית	560 A	2682	60	21	2 (3)	8.5	מעל הקובעת	2	צידו- ימני	4
	560 B	7241	500 (1)	560	2	8.5	מתחת לקובעת	1	צידו- שמאלי	4
										5

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 הערה ברמת הטבלה:

מבנים חקלאיים יוקמו בתא שטח 560B באישור הועדה המקומית ובכפוף לתכנית התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל 500 מ"ר למבני פליח.
- (2) בקונטור קומת הקרקע באישור הועדה.
- (3) 2 יחידות + יחידת הורים בגודל 55 מ"ר.

6. הוראות נוספות .6

6.1 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

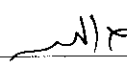

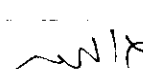

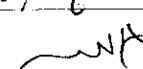

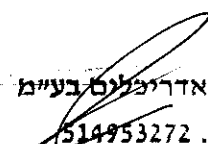
7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

<p>תאריך: 19/6/16 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מירה גומר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 19/6/16 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שמואל גומר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 19/6/16 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מירה גומר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 19/6/16 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שמואל גומר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 16 חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 19/6/16 חתימה: </p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: מירה גומר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 19/6/16 חתימה: </p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שמואל גומר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:  חתימה: אביאל אדריכלים בע"מ ח.פ. 514953272</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אסף אביאל שם ומספר תאגיד: אביאל אדריכלים בע"מ</p>	<p>עורך התכנית</p>