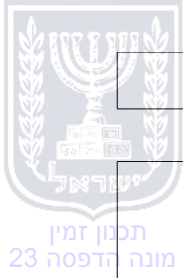


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0137513

הסדרת גבולות בין חלקות 38-39 גוש 8691, מושב תנובות



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי לב השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

החלפת שטחים תוך שינוי הגבול בין שתי החלקות 38-39 בגוש 8691, לצורך הסדרת הרישום בהתאם למצב הקיים בשטח ולמבנים הקיימים, ללא שינוי בזכויות הקיימות מתוכניות בתוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת גבולות בין חלקות 38-39 גוש 8691, מושב תנובות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 412-0137513

1.2 שטח התכנית 5.525 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)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון

196488 קואורדינאטה X

689902 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברח' מוריה מושב תנובות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: תנובות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המוריה	תנובות

שכונה רח' מוריה, מושב תנובות.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8691	מוסדר	חלק	38-39	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8691	7877

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



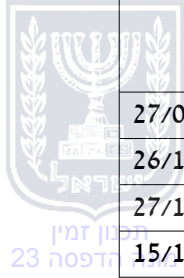
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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		3769	2875		27/05/1990
צש/ 80 /2 /0	כפיפות		6025	715		26/11/2009
צש/ 2 /92	כפיפות		1973			27/12/1973
משמ/ 133	שינוי		4058	452		15/11/1992
צש/ 92	שינוי		1722			20/05/1971

הערה לטבלה:

במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תוכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמעון אסבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמעון אסבן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 14 16/07/2013	שמעון אסבן	15/07/2013	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת איזון והקצאה	11: 29 16/03/2022	גיל קידר	15/03/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	10: 43 16/03/2022	גיל קידר	15/03/2022	12		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 17 18/01/2015	שמעון אסבן	01/07/2013	1	1: 500	מחייב	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
	אחר			תנובות מושב עובדים והתיישבות שיתופית בע"מ	תנובות	(1)		09-8985286	09-8988815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב תנובות, ד.ג. לב-השרון..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: קריית הממשלה החדשה, ת.ד. 7246..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים M.S c	עורך ראשי	שמעון אסבן	,86889 4712		תל מונד	הדקל	54	09-7967258	09-7963623	gas- arc@bezeqint .net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל קידר	821		תל מונד	הספיר (1)	8	077-4012243	077-4012344	gilkeidar15@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 770.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שינוי גבול בין נחלות (החלפת שטחים), שינוי קווי בניין צדדיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א. (א)(1)

החלפת שטחים תוך שינוי הגבול בין שתי החלקות 38-39 בגוש 8691, לצורך הסדרת הרישום בהתאם למצב הקיים בשטח ולמבנים הקיימים.

2. שינוי קווי בניין צדדיים מ- 4.00 מ' ל- 3.00 מ' לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		39, 38
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	39, 38
להריסה	מגורים בישוב כפרי	38

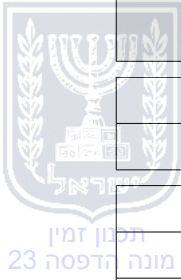
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים חקלאי	5,525	100
סה"כ	5,525	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,526.43	100
סה"כ	5,526.43	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. אזור מגורים בנחלה, בכפוף לתכניות בתוקף צש/0-2/0 ומשמ/133 (צש), מיועד לבניית 2 בתלי מגורים הכוללים 2.5 יח"ד (חצי יחידה לדור שלישי). ב. שימושי פלי"ח בהתאם לתוכנית צש/0-2/0.80.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הכל עפ"י תכניות בתוקף צש/0-2/0, צש/0-2/0.80 ומשמ/133 (צש).
ב	<b>קווי בנין</b> קווי בנין צדדיים יהיו 3.00 מ' במקום 4.00 מ' לשתי החלקות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1) 5	(2) 6	(1) 3	(1) 3	מעל הכניסה הקובעת					מגורים בישוב כפרי

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

הערה ברמת הטבלה:

כלל הזכויות ללא שינוי עפ"י תכניות בתוקף - צש/0-2 /0-1 צש/0-2 /0-1 צש/0-2 /0-1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובהתאם לתשריט.

(2) ובהתאם לתשריט



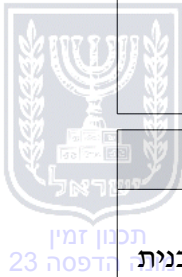
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד, במסגרת ההיתר.</p>												
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה -</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.</p>												
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רשום בועדה המקומית.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט המוצע בתכנית זו.</p>												
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים*, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>כל תשתיות החשמל הציבוריות החדשות יהיו תת קרקעיות.</p> <table border="0" data-bbox="502 1870 1252 2139"> <tr> <td></td> <td>מהתיל הקיצוני</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		מהתיל הקיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		
	מהתיל הקיצוני	מציר הקו											
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'											
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'											
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:													



6.4	חשמל
	<p>בשטח בנוי - 5.00מ' 6.50מ'</p> <p>בשטח פתוח- - 8.50מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי - 20.00מ'</p> <p>בשטח פתוח-</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00מ'</p> <p>* תותר סלילת כבישים, חניות, שתילה, ומבנים יבילים לשהות קצרה בתיאום ובאישור חברת החשמל.</p> <p>** באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, התחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>

6.5	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.7	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>

<b>6.7 פיתוח סביבתי</b>	
<p>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, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	

<b>6.8 חומרי חפירה ומילוי</b>	
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> <p>מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>	

<b>6.9 הוצאות הכנת תוכנית</b>	
<p>כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.</p>	

<b>6.10 הריסות ופינויים</b>	
<p>מבנים קיימים ללא היתרי בניה והחורגים מקווי בנין יהיו מיועדים להריסה.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת ביצוע	מיידי

### **7.2 מימוש התכנית**

10 שנים.

**נספח זכויות והוראות בניה - מצב מאושר תכנית צש/ 0-2/0**

-14-

פרק 5.00 - אזור מגורים (בתכנון מפורטת)

5.01 - אזור מגורים  
במושב עובדים

(א) מגרש מגורים כמשק חקלאי:

1. שטח המגרש לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ-2 דונם ויהווה חלק בלתי נפרד מהמשק החקלאי ובלתי ניתן לחלוקה.
2. חנאי בניה המבנה העיקרי - מותרת הקמת שלוש יחידות דיור ב- 2 מבנים בלבד וכן חנאי שימשו למגורי שלושה ודורות בנחלה אחת. גובה מקסימלי - 2 קומות (אך לא יותר מ-8,5 מ' עד השיא העליון של גג משופע). מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'. מסמכות הועדה לדרוש אסימט המסך, שטח ברוטו מותר - עד 450 מ"ר בשתי הקומות יחד, ובכל יחידות הדיור, אבל לא יותר מ-250 מ"ר ביהודה אחת. מרווח מינימלי בין בתי מגורים 5 מ' או "0" בחנאי קיר משותף אסום, גב משותף ועיצוב אריכלי וגמר אחידים. מרווח מינימלי מסבנה עזר - 3 מ' - מרווח מינימלי מסבנה משק חקלאי כמפורט בסעיף 3.05. על פי שיקול דעת הועדה המקומית חותר הקמה בית אריזה, שאינו מהווה מטרד סביבתי בקומת עמודים של בית המגורים או במבנה נפרד כמרחק לפחות 15 מ' מקו הרחוב וכמרווח מינימלי של 4 מ' מביח המגורים. קרי בנין למבנה העיקרי:
- קו בנין קדמי כמסומן כחשרים התכנית המפורטת.
- קו בנין צדדי למגרשים שרוחבם עד 30 מ' - 3 מ' למגרשים שרוחבם מעל 30 מ' - 4 מ'.
- קו בנין אחורי 6 מ'.
3. מבני עזר ביתיים: שטח מותר למבני עזר - עד 65 מ"ר מרווח בין מ' עזר למגורים 3 מ' או 0 מ'. מרווח מינימלי בין מבני עזר שונים 3 מ'. קו בנין קדמי 15 מ' פרט לסככת חניה, שמתר 2 מ' ולמקלט 3 מ'. קו בנין צדדי ואחורי 3 מ' או "0" בחנאי הסככת השכן, קיר אסום וניקוז הגג לחוף מגרש המבקש.
4. לפי שיקול דעת הועדה המקומית חותר הקמת מבני משק חקלאי כפוף לסבלת המרווחים דלעיל.
- (ב) מגרש מגורים לעובדי ציבור.
  1. שטח המגרש המינימלי 500 מ"ר ושטחו המכסימלי 1000 מ"ר.

ועדה המקומית לתכנון ובנייה  
"שרונים" / "צפון השרון"  
נתניה, רחוב שעמפרי 5  
טל. 052-76576