

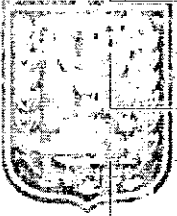
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חוף השרון  
13-06-2016  
התקבל

תכנית מס' 401-0309435

משפ' תירוש - מושב בני ציון



מרכז

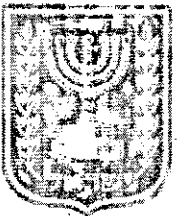
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ת.ד. 13  
מושב תירוש

ועדה מקומית חוף השרון  
אישור תכנית מס' 401-0309435  
הועדה המקומית והתכנון לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 160006  
ת.ד. 13/2016  
ע"ר הועדה

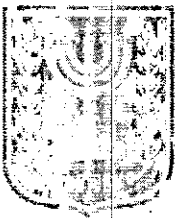
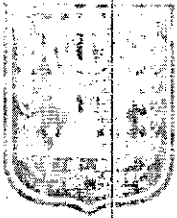
## דברי הסבר לתכנית

א. תכנית זו באה להסדיר מצב קיים.

1. שינוי בקו בניין צדדי צפוני לקומת המרתף, לחדר מכונות וחדר מזגנים שלא בקונטור קומת הכניסה.

2. שינוי בגובה המרתף.

ב. קביעת הוראות להקמת בריכת שחייה פרטית.

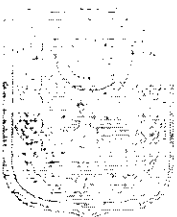


מנהל תכנון

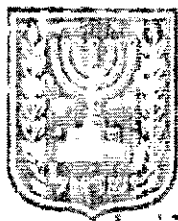
דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	משפ' תירוש - מושב בני ציון
		מספר התכנית	401-0309435
1.2	שטח התכנית		1.954 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
		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

187407 קואורדינאטה X

681205 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות

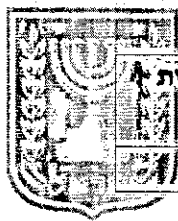
נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	25	חורשת האקליפטוס	בני ציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7696	מוסדר	חלק		1

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



מונה תדפיסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1982	2561	2839	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 4 /2 הוראות תכנית חש/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 4 /2
16/01/1989	1209	3613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 10 /10
13/04/1978		2430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 3 /2 הוראות תכנית חש/ 3 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 3 /2
23/09/1987		3487	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 47 הוראות תכנית משמ/ 47 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 47

## 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				אריה רוזנצוויג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריה רוזנצוויג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	06/05/2015	אריה רוזנצוויג	06/05/2015		כן
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	27/04/2015	אריה רוזנצוויג	28/04/2015		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	איילה תירוש			בני ציון	חורשת האקליפטו	25	09-9725600		eilon@moment.me
	פרטי	איילון תירוש			בני ציון	חורשת האקליפטו	25	09-9725600		eilon@moment.me

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איילה תירוש			בני ציון	חורשת האקליפטו	25	09-9725600		eilon@moment.me
פרטי	איילון תירוש			בני ציון	חורשת האקליפטו	25	09-9725600		eilon@moment.me

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		ר.מ.י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה רוזנצוויג		אריה רוזנצוויג	נתניה	הרצל	47	09-8627727		ns_arcplus@orange.net.il
	מודד	יונס בילאל	1032		ערערה	ערערה		077-4325428		iron.engineers@gmail.com



## 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

1. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
2. שינוי גובה מרתף.
3. תוספת שטח שרות תת קרקעי, לבית המגורים.
4. הוראות הקמה, תברואה ואיכות סביבה להקמת בריכת שחייה פרטית ותפעולה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין צדדי ימני למרתף מ - 3 מ' ל - 1 מ', עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. שינוי גובה מרתף מ - 2.20 מ' ל - 2.40 מ', עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
3. תוספת שטח שרות תת קרקעי מתחת לקומת הכניסה, לחדר מנועים, למעלית ולחדר מזגנים - 35 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
4. הקמת בריכת שחייה פרטית במגרש ע"י:
  - א. קביעת הוראות בינוי, תברואה, איכות הסביבה להקמת בריכת שחייה ומתקניה - הכל ללא תוספת שטחים.
  - ב. קביעת הוראות תפעול לעניין תברואה ואיכות הסביבה לבריכת השחייה הפרטית.
  - ג. קביעת קווי בניין לבריכת השחייה הפרטית, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון ימין  
מונה תדפיס 13

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.954

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	323.24			323.24	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
משק עזר	36

#### 3.2 טבלת שטחים

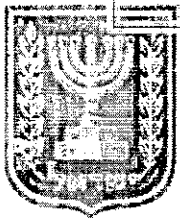
##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	1,954	100
סה"כ	1,954	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,954.17	100
סה"כ	1,954.17	100

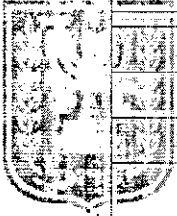
#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תרגום לתוכן  
מונה תדפיסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מרתף, ממי"ד, מחסן.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>בהתאם להוראות תכנית חש/3/2 והתכניות התקפות למעט נושאים ששנו בתכנית זו, (בעיקרי התכלית ובלוח זכויות והוראות הבנייה)</p> <p>ב. הוספת שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה, יכולה לחרוג מהיקף קומת קרקע בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר.</p> <p>ג. קו בניין צידי לאותה חריגה לא יפחת מ - 1מ'</p>



מזכה רדפסה 13

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מגדל מגרש כללי	עיקרי	שרות			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
משק עזר	1954	323.24	30	358	1	8.5	2	1	3	3	5	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קו בניין צדדי ימני לקומת מרתף- 1 מ'.

(2) קו בניין אחורי לבריכת שחייה 2 מ'.

## 6. הוראות נוספות

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>א. תיידרש עמידה בתקני - התכנון והבניה לכל בקשה להיתר בניה לבריכה ודרישותיה יהיו תנאי להיתר.</p> <p>ב. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכת שחייה, סעיפים 1-12.</p> <p>ג. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.</p> <p>ד. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-צירקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ג' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.</p> <p>ה. בין מערכת צינורות הספקת המים לבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של המים אל רשת צינורות האספקה.</p> <p>ו. לא יהיו מחוברים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.</p> <p>ז. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.</p> <p>ח. פיתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.</p> <p>ט. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.</p> <p>י. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.</p> <p>2. הגשת בקשה להיתר בניה לבריכת שחייה פרטית:</p> <p>הבקשה תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריכה, בציון חומרי הבניין, חומרי הריצוף מסביב לבריכה, כל תכניות המבנים הנלווים, כל הגידור כמצויין - עם פרטי חתך הגדר ופרטים אחרים אשר יידרשו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. היתר לבריכת שחייה מותנה בהתאמת הבריכה וסביבתה להוראות משרד הבריאות.</p> <p>4. הוראות לבריכת שחייה:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית.</p> <p>ב. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.</p> <p>ג. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות.</p> <p>ד. שטח מבנה העזר לבריכה ואשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהי עד 5.0 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.</p> <p>ה. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2.0 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.</p> <p>ו. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.</p> <p>ז. שטח הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, 150 מ"ק.</p> <p>ח. רעש: רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p> <p>ט. גדרות: מבקש ההיתר יחוייב בהקמת גדר במקביל לבריכה, מחומרים עמידים ובעיצוב נאות, בגבול החלקה או בקווי הבנייה החוקיים עפ"י תכנית חש/3/2, הגדר תגן על הבריכה מפני ריסוס גידולים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי,</p>	

6.1	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>
	<p>תותר הקמת גדר שקופה כגון זכוכית.</p>
6.2	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה התקף</p>
6.3	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>יחובר לרשת החשמל לפי דרישות חברת החשמל, החיבור יהיה תת קרקעי          איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים          לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים          יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:          ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'          ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים, כבלים אוויריים 2.0 מ'          בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'          בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו          בקו מתח עד 400 מ' ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו          מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'          מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'          אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:          מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך          אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל          המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל</p>
6.4	<p><b>ביוב</b></p>
	<p>חיבור לביוב המרכזי של מושב בני ציון שקיבל אישור משרד הבריאות ובתיאום עם הרשויות המוסמכות</p>
6.5	<p><b>ניקוז</b></p>
	<p>כפיפות לבניה משמרת מים:          הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.          מגרשים לבנייה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.          היתר בנייה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית פתרון הניקוז במגרשי הבנייה יהיה כבנייה משמרת מים, בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.</p>
6.6	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
	<p>מים: יחובר לרשת המים של מושב בני ציון, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים          לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו', בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים          חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים או בכל מקום אחר עפ"י הנחיות משרד הבריאות</p>

<b>6.7</b>	<b>תקשורת</b>
	החיבור יעשה בתאום עם חברת בזק, קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

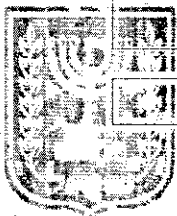


<b>6.8</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965 שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין של דרישה ו/או תביעה כאמור.

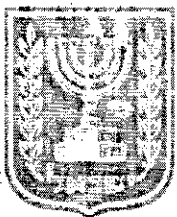
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

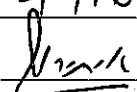


<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי



מזכיר המועצה  
13

8. חתימות

	תאריך: 12/6/16 חתימה: 	סוג: שם ומספר תאגיד:	שם: איילה תירוש	מגיש התכנית
	תאריך: 12/6/16 חתימה: 	סוג: שם ומספר תאגיד:	שם: איילון תירוש	מגיש התכנית
תאריך: 12/6/16 חתימה: 	סוג: שם ומספר תאגיד:	שם: איילה תירוש	יזם	
תאריך: 12/4/16 חתימה: 	סוג: שם ומספר תאגיד:	שם: איילון תירוש	יזם	
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: ר.מ.י 500101761	בעל עניין בקרקע	
תאריך: 18/6/16 חתימה: רחוב הרצל 47 תל אביב רחוב הרצל 47 תל אביב	סוג: עורך ראשי	שם: אריה רוזנצויג שם ומספר תאגיד: אריה רוזנצויג	עורך התכנית	



ציון זמן  
שנת הדפסה 13



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י חש/3, חש/4

שם התכנית: משפ' תירוש - בני ציון

תכנית מספר: 401-0309435

רוזנצווייג - הכלים פע"מ

514705045

חתימה: רחוב הרצל 47 נתניה

תאריך: 6.5.2015

עורך התכנית: אדר' אריה רוזנצווייג

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	צד ימני	צד שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
5	3	3	5	1	2	9	1	34.6	676.24	323	-	30	323.24	1954	84	משק עזר	