

4023849

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0451591

אנשי בראשית - תוספת זכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

חוף השרון

03-10-2017

התקבל

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ועדה מקומית חוף השרון
 אישור תכנית מס' 401-0451591
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוף השרון
 תאריך: 10/9/17
 חתום: [Signature]
 ק"מ: [Signature]
 10/9/17



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה בסך 50 מ"ר לשטח העיקרי המותר לבנייה, וכן משנה הוראות בנייה במרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אנשי בראשית - תוספת זכויות בניה

שם התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

401-0451591

מספר התכנית

15.197 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

א62 (א) סעיף קטן 15, א52 (א) סעיף קטן 17, א62 (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

188050 קואורדינאטה X

681000 קואורדינאטה Y

בחלק הצפון מזרחי של המושב:

מצפון - רחוב אנשי בראשית

מדרום - נחלה 29 (חלקה 13)

ממערב - נחלה 27 (חלקה 11)

ממזרח - שטח ציבורי פתוח (גן גליה) ושטח לבנייני ציבור (בית העם)

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: בני ציון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ציון	אנשי בראשית	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8042	מוסדר	חלק	88	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/מק/29	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/מק/29. הוראות תכנית חש/מק/29 תחולנה על תכנית זו.	5297		13/05/2004
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/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/10/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/10 ממשיכות לחול.	3613	1209	16/01/1989
משמ/47	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/47. הוראות תכנית משמ/47 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
חש/10/2 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/2 ד ממשיכות לחול.	3467	2052	09/07/1987
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/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/10/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/10/2. הוראות תכנית חש/10/2 תחולנה על תכנית זו.	1642	2453	09/07/1970



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

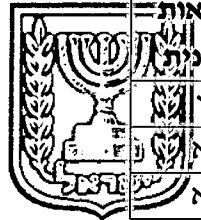


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עינב קוה-יאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/08/2016	עינב קוה-יאיר	19/08/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	ישראל טאובר			בני ציון	אנשי בראשית	3		09-7417655	tauberisrael@gmail.co

מונה הדפסה 9
נון זמין

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל טאובר			בני ציון	אנשי בראשית	3		09-7417655	tauberisrael@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-9905622		inbalZ@kkl.org.il
חוכר	חנה טאובר			בני ציון	אנשי בראשית	3		09-7417655	tauberisrael@gmail.com
חוכר	ישראל טאובר			בני ציון	אנשי בראשית	3		09-7417655	tauberisrael@gmail.com

מונה הדפסה 9
נון זמין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9588445	mal@inter.ne



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי.

ב. שינוי הוראות בינוי ע"י נידוד שטח עיקרי בין יחידות הדיור המותרות לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

15.197

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לבעל הנחלה, לבן ממשיך וליחסות הורים	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	500		+50	450	מ"ר	מגורים (מ"ר)
לפליח על פי תכנית חש/ 15/10	500			500	מ"ר	תעסוקה (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



תכנון זמין
הדפסה 9

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	881	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	881
קרקע חקלאית	882	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	881
		בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	882

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חלקאי	11,197	73.68
מגורים ביישוב חקלאי	4,000	26.32
סה"כ	15,197	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,998.96	26.30
קרקע חקלאית	11,203.47	73.70
סה"כ	15,202.43	100



תכנון זמין
הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שני מבני מגורים ובתוכם שלש יחידות דיור עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ויחידת הורים. ב. מבנים לשימוש חקלאי כגון: דיר, רפת, חממה, אורות וכד'. ג. מבני שירות למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן חקלאי, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית. ד. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים. ה. שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה. ו. תעשייה חקלאית זעירה הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק. ז. פעוטון ומועדון יום לקשישים. ח. בריכת שחייה פרטית לפי הוראות חש/ מק/ 29 / 2.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכניות תקפות, למעט האמור בתכנית זו. ב. יותר ניווד שטחים עיקריים בין מבני המגורים בחלקה. ג. ניתן יהיה לבנות קומת מרתף שגובהה הפנימי לא יעלה על 2.4 מ'. ד. קווי ההיקף של המרתף לא יחרגו מקווי ההיקף של קומת הכניסה שמעליו. ה. יחידת ההורים בשטח 55 מ"ר תהיה צמודה לאחת היחידות הגדולות המותרות לבניה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכניות תקפות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם לתכניות תקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
5	5	4	4	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5	3	(1)	126	500	4000	מגורים א'	מגורים

תכנון זמין
מונה הזיפסה 9

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:

יותר ניוד שטחים בין שתי יחידות הדיור הגדולות, כאשר שטח כל יח"ד לא יקטן מ-120 מ"ר שטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהיקף קומות הקרקע כמצוין בתכנית חש/ 10 / 10.



תכנון זמין
מונה הזיפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 הוצאות הכנת תוכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9