

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
19-11-2017
התקבל

תכנית מס' 401-0508705

שינוי זכויות בגוש 8042 חלקה 5 בני ציון

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

ועדה מקומית חוף השרון  
 אישור תכנית מס' 401-0508705  
 הועדה המקומית להכניסה לאשר את התכנית  
 ביום 20/11/2017  
 יו"ר הועדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לערוך שינוי בהוראות הבניה במגרש על מנת לייצר אפשרות לבנייה מיטבית בשטח. וכוללת הוראות בדבר שינויי גובה מרתף ושטחי שרות, הוראות לבנית בריכת שחיה, העברת שטחים בין יחידות הדיור והצמדת מבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית שינוי זכויות בגוש 8042 חלקה 5 בני ציון

מספר התכנית 401-0508705

1.2 שטח התכנית 14.848 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

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
	קואורדינטה X	187561
	קואורדינטה Y	680893

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: בני ציון

נפה

**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
8042	מוסדר	חלק	5	

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

**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	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /15 ממשיכות לחול.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /10 ממשיכות לחול.	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
משמ/ 47	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 47 ממשיכות לחול.	3487		23/09/1987

תוכן תיקון מס' 10

תוכן תיקון מס' 10

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				רמה דותן דקל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רמה דותן דקל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/03/2017	רמה דותן דקל	17/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		17/02/2017	רמה דותן דקל	14/03/2017		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	מנו שונגוט			בצרה	האורנים	8	09-7792919		manu@scho ngut.com
	פרטי	קטי בנט			בצרה	האורנים	8			cathy@scho ngut.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנו שונגוט			בצרה	האורנים	8	09-7792919		manu@schongut.co m
פרטי	קטי בנט			בצרה	האורנים	8			cathy@schongut.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132		תקנון זמין מורר הדפסה 10
חוכר	קטי בנט			בצרה	האורנים	8			cathy@schongut.co m
חוכר	מנו שונגוט			בצרה	האורנים	8	09-7792919		manu@schongut.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רמה דותן דקל	101857		כפר שמריהו	הזורע	8	09-8991030	09-9515059	rama@rama-arc.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

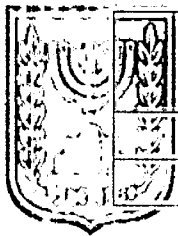
שינוי בהוראות בינוי ותוספת זכויות בניה במגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי עפי סעיף 62 א(א)(17)
2. הגבהת מרתף, ושטח שרות לגובה 2.40 מ עפי סעיף 62א(א)5
3. קביעת הוראות להקמת בריכת שחייה במגרש עפי סעיף 62א(א)5
4. העברת 80 מ"ר שטח עיקרי בין יחידות הדיור
5. הצמדת בתים וקביעת מרחק בין בתים ל 0 או 5 מ על פי סעיף 62א(א)5

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	14.848
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	500		+50	450	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
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

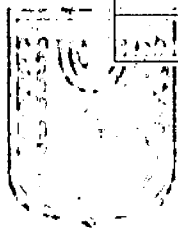


#### 3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	11,848.31	79.79
מגורים בישוב כפרי	3,000.37	20.21
סה"כ	14,848.68	100

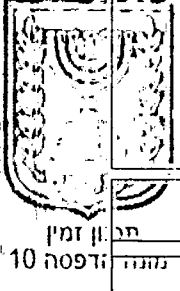
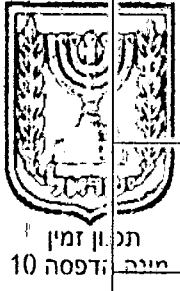
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000.37	20.21
קרקע חקלאית	11,848.31	79.79
סה"כ	14,848.69	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. יחידת מגורים לבעל משק, יחידת מגורים לבן ממשק, יחידת הורים, בריכת שחיה, פלי"ח.                  2. מבנים לשימוש חקלאי                  3. מבני שרות למשק חקלאי                  4. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים                  5. שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה                  6. תעשייה חקלאית זעירה                  7. פעוטון ומועדון יום לקשישים.                  הכל על פי תכניות מאושרות.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b>                  א. תותר הצמדת יחידות דיור, כאשר לכל יחידת דיור תהיה כניסה נפרדת.                  ב. תותר העברת 80 מ"ר (שטח עיקרי) בין יחידות הדיור                  ג. במידה ולא מתקיימת הצמדת בתים, מרחק מינימלי בין בתים יהיה 5 מ.                  ד. תותר בניית בריכת שחייה, מרחק בריכת השחיה ממבנה מגורים יהיה מינימום 4 מטרים.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b>                  חניה במגרש תהיה על פי התקן.</p>
<b>ג</b>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                  תנאי לקבלת היתר בניה לבריכת שחייה :                  1. תאום עם משר החקלאות לגבי מרחקים בין מבני המשק לבריכה.                  2. הצגת תכנית בינוי הכוללת תכנית וחתכים ומציינת את כל המערכות הטכניות, תשתיות, מתקנים, חומרי בניה, חומרי גמר גידור ופרטים של הבריכה לאישור הועדה המקומית.</p>
<b>ד</b>	<p><b>בינוי /או פיתוח</b>                  הבקשה להיתר להקמת בריכת שחיה פרטית תעמוד בהוראות תקנות התו"ב לעניין הקמת בריכות מסוג זה.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מבני משק, מבנים חקלאיים                  הכל על פי תכניות מאושרות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



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

קדמי	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)	יעוד
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	4	4		8.5	3	4.87	(2)		108.5	(1) 500	3000.37	מגורים בישוב כפרי
												11848.31	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

הערה ברמת הטבלה:

1. גבה מותר למרתף ושטחי שרות יהיה עד 2.40 מ.
2. תותר העברת זכויות הבניה בין החידות הגדולות עד 80 מ"ר שטח עיקרי.
3. תותר הצמדת בתים, במידה ולא יוצמדו, המרחק המינימלי בין בתים יהיה 5 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ב 3 יח"ד, יחידה ראשית, יחידה לבן ממשיך ויחידת הורים בשטח של 55 מ"ר.
- (2) עפ"י חש 10/10.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

ככל שחוברו המבנים הרי שאורך החיבור ביניהם לא יעלה על 5 מ'. רוחב הקיר המפריד בין המבנים לא יפחת מ 0.2 מ', לא יותרו כל פתחים בין המבנים המחוברים.

**6.2 היטל השבחה**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10