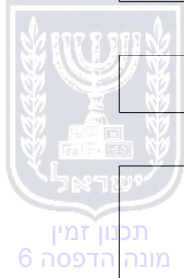


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0515940

שינוי קו בניין בנחלה - משמרת



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי לב השרון  
סוג תכנית מפורטת 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

תכנית זו מבקשת לשנות קווי בנין וקביעת גובה מבניה במגרש ביעוד מגורים חקלאי שלפי תכנית צש/ 6 /21 /7 (תא שטח 1).

כמו כן תוספת שטחי על קרקעיים בניה בתאי שטח 1 ו 2 בהתאם למותר על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קו בניין בנחלה - משמרת

שם התכנית

ומספר התכנית

412-0515940

מספר התכנית

19.632 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

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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 לב השרון

192172 קואורדינאטה X

681162 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 30

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: משמרת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
משמרת			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8278	מוסדר	חלק	7	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
צש/ 7 /21 /6	30A, 30B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 0 /2 /0
19/06/1988		3566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 6 /21 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 2 /21 /6
22/11/1999	1427	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 6 /21 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 7 /21 /6



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת סקר עצים	05/06/2017	דורון לנג	27/04/2017	9		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	05/06/2017	דורון לנג	27/04/2017		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		05/06/2017	איריס יוסיף-אור	21/05/2017	1	1: 500	רקע	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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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	איטה עינת ריישמן			משמרת	(1)				Einat.reichman@gmail.com
	פרטי	גיל ריישמן			משמרת	(2)				gil@jksa.co.za

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כתובת: ת.ד 218..

(2) כתובת: ת.ד 218.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איטה עינת ריישמן			משמרת	(1)				Einat.reichman@gmail.com
פרטי	גיל ריישמן			משמרת	(2)				gil@jksa.co.za

(1) כתובת: כתובת: ת.ד 218..

(2) כתובת: ת.ד 218.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				הקרן הקיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707351	02-6707351	
חוכר		מרטין גרסטל			משמרת	(1)		09-8347089	09-8344783	gorgad@bezeqint.net

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
gorgad@bezeqint.net	09-8344783	09-8347089			משמרת			שושנה גרסטל		חוכר
erezjack@zahav.net.il					משמרת			ארז כהן		חוכר
vered@blatman-cohen.com					משמרת			ורד כהן בלטמן		חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ורד בלטמן כהן וארז כהן- להוסיף

(1) כתובת: דרך משמרת 30 מושב משמרת

או אצל עו"ד ג. אורגד כיכר העצמאות 4 נתניה.

(2) כתובת: דרך משמרת 30 ,

(3) כתובת: דרך משמרת 30 , מושב משמרת.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף-אור	תל אביב-יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		irisy_1@zahav.net.il
	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(1)				lang.doron@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארווה	894	מ.ח. מדידות מסארווה חוסאם	טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	Mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 266.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 קווי בנין וגובה לתא שטח 1 (מגרש 30B) בלבד, תוספת שטחי בניה על קרקעיים בסך 100 מ"ר לשני תאי השטח 1 ו- 2 (מגרשים 30B+A)

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

- שינוי קווי בנין בתא שטח 1 -  
קו בניין צידי צפוני 3 מ' במקום 4.0 מ'  
קו בניין אחורי 0 מ' במקום 8 מ'  
כל זאת בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת שטחי בניה לתא שטח 1 ולתא שטח 2 בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר לכל תא שטח בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 17 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות לעניין גובה המבנה: עד 7.5 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' גובה שיא גג רעפים, ממפלס ה- 0.00, בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב המאפשרות הקמת מבנה בגג שטוח, הקמת פרגולות ובריכת שחיה בתחום קווי הבניין בתא שטח 1 בהתאם לסעיף 62א (א) ס"ק 5.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	2
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
83.32	16,357	אזור חקלאי
4.93	968	מגורים א
11.75	2,307	מגורים חקלאי
<b>100</b>	<b>19,632</b>	<b>סה"כ</b>

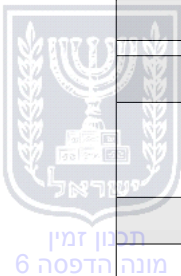
#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.90	963.52	מגורים
12.04	2,366.56	מגורים בישוב כפרי
83.05	16,321.06	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>19,651.14</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, ליחידת דיור אחת בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	1. גובה שיא גג רעפים לפי המאושר 8.5 מ' ממפלס ה- 0.00. 2. תותר הקמת מבנה בעל גג שטוח. גובה גג שטוח יהיה עד 7.5 מ' ממפלס ה- 0.00.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תותר הקמת פרגולה ששטחה יהיה לפי המותר בתקנות חישוב שטחים.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ל-3 יח"ד בשני מבנים ל-3 דורות בנחלה, ברכת שחיה, עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים- כל השימושים ללא שינוי מהוראות התכניות התקפות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	1. גובה שיא גג רעפים לפי המאושר 8.5 מ' ממפלס ה- 0.00. 2. תותר הקמת מבנה בעל גג שטוח. גובה גג שטוח יהיה עד 7.5 מ' ממפלס ה- 0.00.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותר הקמת פרגולה ששטחה יהיה לפי המותר בתקנות חישוב שטחים. 2. תותר הקמת ברכת שחיה פרטית, בתוך קווי הבניין המבוקשים, בשטח של עד 125 מ"ר.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עבור שימושים ופעולות הדרושים במישרין לעיבוד חקלאי של הקרקע ויצור החקלאי, למבני משק חקלאי, מתקנים הנדסיים וגדרות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תכסית בנויה 60% משטח המגרש או על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה המקומית. 2. שטח מבני עזר לא יעלה על 65 מ' . 3. מרווחים בין המבנים ותנאים אחרים בהתאם להוראות תכנית המתאר צש/ 0- /2 .0



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

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)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
				מעל הכניסה הקובעת								
(6)	0	4 (5)	3 (4)	2	8.5 (3)	3 (2)		65	500 (1)	2367	1	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	2	8.5 (3)	1		40	270 (7)	964	2	מגורים
5	3	3	3				60 (8)			16321	3	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:

בתא שטח 2 ותא שטח 1 תותר סככת חניה מותרת בקו בניין צידי 0 בהסכמת שכן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל תוספת של 50 מ' בהתאם למותר ע"פ חוק.
  - (2) בשני מבנים בהתאם להוראות התכנית התקפות.
  - (3) משיג גג רעפים ועד מפלס של ממוצע קרקע טבעית או סופית, הקטן מבניהם. למבנה בעל גג שטוח יותר גובה מקסימלי של 7.5 מ'.
  - (4) צפוני.
  - (5) דרומי.
  - (6) כמסומן בתשריט.
  - (7) כולל תוספת 50 מ"ר בהתאם למותר ע"פ חוק.
  - (8) כיסוי השטח במבני משק חקלאיים - לא יעלה על 60%.
- שטח מבני העזר לא יעלה על 65 מ"ר ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק על ידי הוועדה המקומית.

### 6.2 שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית זו, בסימונים של עץ להעתקה או עץ לכריתה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. תנאי לעקירת עץ או העתקתו יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה וכן אישור לפי פקודת היערות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

