

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0575407

מגורים במשק 62, בני ציון

מרכז

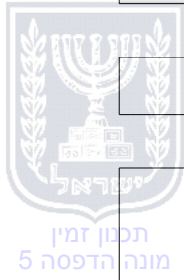
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 מוסיפה 50 מ"ר עיקרי (ע"פ תיקון 101 לחוק), מגדילה את השטח המקסימלי של יחידת דיור, קובעת את גובה המרתף והחניה ל-2.4 מ', וקובעת הוראות להקמת בריכת שחיה בתחום שטח המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במשק 62, בני ציון

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

401-0575407

מספר התכנית

15.177 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 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 חוף השרון

188420 קואורדינאטה X

681295 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באזור הצפון-מזרחי של המושב

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

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8042	מוסדר	חלק	57	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/1991	217	3932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 10 /11
14/08/2003	3796	5215	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /15. הוראות תכנית חש/ 10 /15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /15
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /2. הוראות תכנית חש/ 10 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /2
30/07/1982	2561	2839	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 2 /4
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 2 /3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף אביאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	31/12/2017	אסף אביאל	31/12/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	24/09/2017	אסף אביאל	19/09/2017	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



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	אסתר קלבריזי			הוד השרון	וייצמן חיים	1	052-7481777		gadic@eilat jtp.co.il
	פרטי	גדי קלבריזי			רעננה	עקיבא	3	052-3019019		gadic@eilat jtp.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר קלבריזי			הוד השרון	וייצמן חיים	1	052-7481777		gadic@eilatjtp.co.il
פרטי	גדי קלבריזי			רעננה	עקיבא	3	052-3019019		gadic@eilatjtp.co.il

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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.c o.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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**

- (א) שינוי בהוראות בינוי לצורך הקמת בריכת שחייה פרטית.
 (ב) קביעת הוראות תברואה ואיכות סביבה להקמה והפעלת בריכת שחייה פרטית.
 (ג) הגבהת מרתף מ-2.20 מ' ל-2.40 מ'.
 (ד) הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי.
 (ה) הגדלת שטח מקסימלי ליחידת דיור ל- 295 מ"ר.

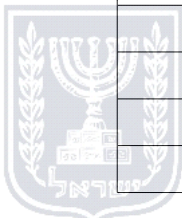
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (5).
 (ב) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-50 מ"ר לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (17)(ב).

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	57A
קרקע חקלאית	57B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	57A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	57B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	57A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	57B

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,139.88	33.87

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
66.13	10,037.45	קרקע חקלאית
100	15,177.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבני משק.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) גובה המרתף נטו (כולל מערכות טכניות) לא יעלה על 2.4 מ'.</p> <p>(2) גובה חניה מקורה בקומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו.</p> <p>(3) שטח עיקרי מקסימלי ליחידת דיור אחת לא יעלה על 295 מ"ר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) בריכת השחיה תמוקם בתחום תא שטח 57A.</p> <p>(2) הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.</p> <p>(3) שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה ברוחב 1 מ' בצד אחד לפחות.</p> <p>(4) המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 4 מ'.</p> <p>(5) שטח מבנה העזר לבריכה אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה בשטח של עד 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ' נטו.</p> <p>(6) עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.</p> <p>(7) לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.</p> <p>(8) נפח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ק ושטחה לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>(9) גדרות: קיימת חובת הקמת גדר אטומה במקביל לבריכה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות בגבול החלקה או בקווי הבניה החוקיים עפ"י התכניות התקפות. הגדר תגן על הבריכה מפני ריסוס של גידולים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כאורך צלע הבריכה הסמוכה לגבול על חלקה גובלת ועוד 3 מ' לכל כוון. גובה הגדר הבנויה יהיה 2 מ'.</p> <p>(10) מרווחים ממבני משק כגון לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיו בהתאם לטבלת משרד הבריאות המהווה נספח לתכנית זו, כפי שנקבע המרחק של מבני המשק מבתי המגורים. הוראות אלה תהיינה הדדיות הן לגבי בניית מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכת שחיה.</p> <p>מרווחים בין מבני משק מאותו הסוג או שונים ובין מבני משק ומבני עזר ייקבעו עפ"י אישור משרד החקלאות</p> <p>(11) תותר הצבת גנרטור לשמוש מבנה המגורים בשטח מבנה המכונות של בריכת השחיה.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הוראות משרד הבריאות לבניית בריכות שחיה:</p> <p>(1) בניית בריכת השחיה תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 1-12.</p> <p>(2) המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.</p> <p>(3) בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.</p> <p>(4) בין מערכת צנורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.</p> <p>(5) לא יהיו חיבורים מצולבים בין צנורות אספקת המים לבין צנורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>(6) פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.</p> <p>(7) יינתן פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד-פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.</p> <p>(8) יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>רמת הרעש המקסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p>	ד
קרקע חקלאית	4.2
<p>שימושים</p> <p>חקלאות, גנים, משתלות, חממות, מטעים בכפוף להוראות התכניות הראשיות.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5		12	5	1	2	3 (3)	560	(2)		60	500 (1)	5140	57A	מגורים בישוב כפרי
	10	12	5									10037	57B	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:

מבנים חקלאיים יוקמו בתא שטח 57B באישור הועדה המקומית ובכפוף לתכניות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכן 55 מ"ר ליחידת סמך להורים. לא כולל 500 מ"ר לפליח.

(2) שטח המרתף והחניה לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע.

(3) מתוכן יחידת סמך להורים שיוצמד לבית המגורים הקיים בשטח 55 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות



6.1 חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2 שמירה על עצים בוגרים	על תאי שטח בהם קיימים עצים הבוגרים בתשריט התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
6.3 תנאים למתן היתרי בניה	<p>(א) בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחייה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה וייעודו.</p> <p>(ב) בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחייה תעמוד בדרישות משרד הבריאות.</p> <p>(ג) בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחייה תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריכה בציון חומרי הבניין, וחומרי הריצוף מסביב לבריכה.</p>
6.4 היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

