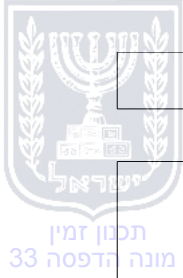


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0882308

בית בלאיש תכנית בחלקה 10-9131 בניצני עוז



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי לב השרון  
סוג תכנית 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 לבצע מסגרת תכנונית ליחידת דיור במגרש.  
שינוי קווי בניין אחוריים וצדדים.  
תוספת שטח עיקרי.  
ניוד שטח עיקרי לשטח שירות.  
שינוי מיקום המחסן.  
שינוי בהוראות הבינוי.  
הקמת בריכה, וחניה מקורה.

ברחוב ערוגות ניצני עוז.  
בגוש 9131 חלקה 10. מגרש 7.  
שינוי לתכנית צש/ במ/ 0 /2 /50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |   |  |
|--|---|--|
| שם התכנית ומספר התכנית                 | שם התכנית   | בית בלאיש תכנית בחלקה 9131-10 בניצני עוז |
| מספר התכנית                            | 412-0882308   |  |
| שטח התכנית                             | 0.572 דונם  |  |
| סיווג התכנית                           | סוג התכנית  | תכנית מפורטת                             |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן  |  |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מקומית  |  |
| לפי סעיף בחוק                          | 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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 | לב השרון |
| קואורדינאטה X    | 200710   |
| קואורדינאטה Y    | 689930   |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: נצני עז

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב   | ישוב    |
|-------|----------|--------|---------|
|       |          | ערוגות | נצני עז |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 9131     | מוסדר   | חלק           | 10                  |                   |

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| צש/ 0 /2 /0       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 ממשיכות לחול.      | 3769               | 2875                    |     | 27/05/1990 |
| גמ/ 125           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 125. הוראות תכנית גמ/ 125 תחולנה על תכנית זו.      | 0                  |                         |     | 04/11/1954 |
| צש/ במ/ 0 /2 /50  | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ במ/ 0 /2 /50 ממשיכות לחול. | 4004               | 3164                    |     | 14/05/1992 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |                   | נגה נישרי  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | נגה נישרי  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 14: 37 19/07/2020 | נגה נישרי  | 19/07/2020  |                     |          | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  | נספח בינוי     | 10: 11 06/07/2022 | נגה נישרי  | 06/07/2022  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  | מצב מאושר      | 10: 10 06/07/2022 | נגה נישרי  | 06/07/2022  | 1                   | 1: 250   | מחייב | 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/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|------------------------|
|                | פרטי | אריאל בלאיש (1) |               |          | נצני עז |      | 60  |       |     | galibellaish@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצני עוז משק 60.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|------------------------|
| פרטי | אריאל בלאיש |               |          | נצני עז | (1)  | 60  |       |     | galibellaish@gmail.com |

(1) כתובת: משק 60.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג  | תיאור | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|------|-------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|------------------------|
| חוכר |       | אריאל בלאיש |               |          | נצני עז | (1)  | 60  |       |     | galibellaish@gmail.com |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות המדינה.

(1) כתובת: משק 60.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|-----|--------------------|
|                | עורך ראשי | נגה נישרי |               |          | תל מונד | (1)  | 87  | 09-7961994 |     | nonishry@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב  | רחוב    | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|-------------|---------------|-------------|-------|---------|-----|------------|-----|-----------------------|
|                | מודד | יצחק בן אבי | 668           | מודדי השרון | נתניה | עמק חפר | 69  | 09-8844482 |     | ben-avi@ben-avi.co.il |

(1) כתובת : מצדה 87 תל מונד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

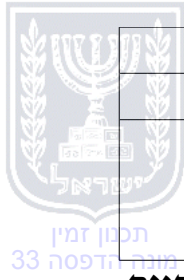


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח         | הגדרת מונח  |
|--------------|---|
| דרך          | ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות.  |
| מגרשי מגורים | אזור מגרשי מגורים במושב נועד למגורים בלבד ויותר בו הקמת בית מגורים חד משפחתי ושטחי שירות למגורים. |

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

יצירת מסגרת תכנונית למבנה שבו מבוצע שינוי קו בנין, תוספת שטח עיקרי, ניווד שטח, הגדלת תכסית, שינוי מיקום המחסן, קביעת הוראות בניה ועיצוב והקמת בריכה וחניה מקורה.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 40 מ"ר בתא שטח 1 או 7% הנמוך מביניהם בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)17 לחוק התכנון והבניה.

2. א. ניווד שטח עיקרי בסך 10 מ"ר לשטח שירות מחסן בקומת קרקע.  
 ב. הגדלת התכסית בתא שטח 1 מ-100 מ"ר ל-220 מ"ר.  
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

3. א. שינוי בקו הבניין לפי הפירוט הבא:

בתא שטח 1 קו בנין אחורי מ-10.0 מ' ל-5.0 מ'.

קו בנין צידי שמאלי מ-4.00 ל-2.70 מ'.

קו בנין צידי ימני מ-6.00 מ' ל-2.90 מ'.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

4. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

א. שינוי מקום חניה מקורה.

ב. שינוי מיקום מחסן.

ג. שינוי מגג רעפים לשטוח.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.

הגדלת תכסית

5. א. הקמת בריכת שחיה לא מקורה בתא שטח 1 בתחום המגרש ובהתאם לדרישות הוועדה.

ב. שינוי מיקום חניה מבונה מקורה בשטח של 15 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

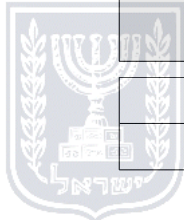


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים א' | 571.47 | 100    |
| סה"כ      | 571.47 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 571.47    | 100          |
| סה"כ      | 571.47    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים א'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש כמסומן בתשריט הבינוי. קו בנין קדמי "0". קו בנין כפוף זמין מונה הדפסה 33</p> <p>צידי "0".</p> <p>2. מבני עזר יהיה כמסומן בתשריט הבינוי.</p> <p>3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות הוועדה המקומית</p> <p>גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>גובה מותר לגדרות בצד המגרש או מאחור 1.80 מ' למעלה מזה בהסכמת השכן הגובל.</p> <p>4. בגג שטוח יבוצע מעקה בגובה 1.10 מ' מפני מפלס גובה גג .</p> <p>5. א. "הקמת בריכה תהיה בהתאם להוראות התקנות לעניין הקמת בריכות שחיה התש"ל 1970 ובהתאם לדרישות הוועדה האזורית."</p> <p>ב. היתר לבריכת שחיה ילווה במפה מצבית שיכלול כל בניין במרחק של עד 50 מ' ותכלול דרך גישה מהכביש למגרש.</p> <p>ג. ברכת שחיה תוקם רק באזור המיועד למגורים ותשמש לצרכים הפרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.</p> <p>ד. על בריכת השחייה לעמוד בתקנות למניעת הפרעות לסביבה.</p> <p>ה. על בריכת השחייה יחולו הוראות הבטיחות כפי שמצוין בהוראות להקמת בריכות שחיה .</p> <p>ו. על בריכת השחייה יחולו תנאי תברואה כפי הקבוע בתקנות .</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                 |             | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |         | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |                    |
|------------------|------------|-------|-----------------|-------------|--|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------|--------------------|---------|--------|-----------|--------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידדי-<br>שמאלי | צידדי- ימני |  |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |         |                    |         |        |           | גודל מגרש<br>מוחלט |
|                  |            |       |                 |             |  |              |                         | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי   |                    |         |        |           |                    |
| 5                | 5          | 2.7   | 2.9             | 2           | 8.5  | 1            | 38.5                    |                       |       | (2) 35               | (1) 230 | 572                | 1       | מגורים | מגורים א' |                    |

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 40 מ"ר מסעיף 62א(א) 17.

(2) שטח המחסן 20 מ"ר( מניוד שטח עיקרי לשירות 10 מ"ר )+ 15 מ"ר חניה מקורה..


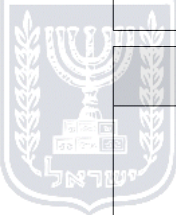






תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 33</p>   | <p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. כל עבודות פתוח השטח יהיו על פי פרט בהנחיות מרחביות של הוועדה המקומית ועל חשבון המבקש בתאום עם הועד המקומי.</p> <p>ב. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות, עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו בהתאם לחומרי הבניה של הבית. גובה גדרות בגבולות המגרשים- גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד המגרש הגובל, ו-1.2 מ' בחזית המגרש.</p> <p>ג. התאמת מדרכה מונמכת תהיה ע"ח המבקש ובתאום עם הוועד המקומי כפוף עפ"י פרט בהנחיות מרחביות.</p> <p>ד. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת איסוף של המועצה המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות למתן היתר, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p>ה. תא כבלים - הזזת תא כבלים מחוץ לגבול החלקה יתבצע על חשבון מגיש התכנית ובתאום עם חברת התשתיות.</p> | <p><b>6.1</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 33</p>  | <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. שתי חניות יחושבו על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה. חניה פרטית אחת מקורה ואחת שאינה מקורה תתוכנן בתחומי המגרש המגורים בהתאם לתכנית הבינוי.</p>  | <p><b>6.2</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 33</p> | <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 33</p> | <p><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה ועל פי הנחיות תכנית תמ"א 34 לעניין ניקוז מי נגר. מרב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.</p>   | <p><b>6.4</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 33</p> | <p><b>6.5 ביוב</b></p> <p>מערכת הביוב תתבצע בהתאם לניספח הביוב שאושר בוועדה המקומית והמבנה יחובר אך ורק למערכת זו.</p>   | <p><b>6.5</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 33</p> | <p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהית נגר ולפי הנחיות תמ"א 34 לעניין נגר עילי כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>   | <p><b>6.6</b></p> |

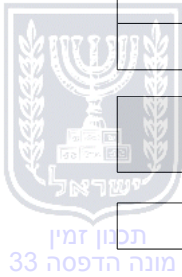
|            |   |
|------------|---|
| <b>6.6</b> | <b>ניהול מי נגר</b>   |
|            | תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.                 |
| <b>6.7</b> | <b>תנאים בהליך הרישוי</b>   |
|            | התירי בניה יוצאו ע"פ מיקום מיקום הבניינים והנגישות.<br>חומרי בנין וגמר באישור ועדה מקומית   |
| <b>6.8</b> | <b>הוצאות הכנת תוכנית</b>   |
|            | כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות רישומה בלשכת רשם המקרקעין יחולו על הבעלים ועל חשבונם . |
| <b>6.9</b> | <b>הנחיות מיוחדות</b>   |
|            | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                      |



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | מיידי    |        |



### 7.2 מימוש התכנית

|       |
|-------|
| מיידי |
|-------|

