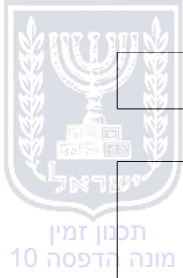


הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0971747

שינוי בזכויות והוראות בניה בגוש 8975 חלקה 45 בצרה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף 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

העברת שטחים בין יחידות, תוספת שטח עיקרי, הצמדת יחידות דיור, בניית בריכה, הגבהת שטחי שירות ומרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בזכויות והוראות בניה בגוש 8975 חלקה 45 בצרה

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

401-0971747

מספר התכנית

7.913 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4לא **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6)

לפי סעיף בחוקתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
קואורדינאטה X	188523
קואורדינאטה Y	680288

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : בצרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	הפרדס	בצרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8975	מוסדר	חלק	45	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
61	משמ/46 חש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
23/08/1951	1275	184	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שגפ/ 81 ממשיכות לחול.	שינוי	שגפ/ 81
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
05/11/1987	239	3496	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 46 /חש ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 46 /חש



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוית קושיצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוית קושיצקי		1	1:1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:41 02/06/2021	רוית קושיצקי	18/04/2021		1:1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	באמצעות עו"ד דרור אורן לאורשטיין מארק			מגשימים	נרקיס	4			dror@droren.co.il
	פרטי	באמצעות עו"ד דרור אורן לאורשטיין נעה			מגשימים	נרקיס	4			dror@droren.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	באמצעות עו"ד דרור אורן לאורשטיין מארק			מגשימים	נרקיס	4			dror@droren.co.il
פרטי	באמצעות עו"ד דרור אורן לאורשטיין נעה			מגשימים	נרקיס	4			dror@droren.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוית קושיצקי	7685013		ניר אליהו	ניר אליהו		050-7792919	09-9515059	ravitk1812@yahoo.com



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בזכויות והוראות בניה במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גובה מרתף לגובה 2.40 לפי סעיף 62א.א(4)

2. תוספת 50 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62א.א(17)ב

3. ניווד עד 80 מ"ר שטחים עיקריים מיחידת מגורים משנית ליחידה הראשית לפי סעיף 62א.א(6)

4. התרת בניית בריכה פרטית כולל הוראות בינוי- גדר בריכה בגבול מגרש, קו בניין לבריכה 1 מ', מרחק מהבית

מיני 1 מ', שטח בריכה 100 מ"ר לפי סעיף 62א.א(5)

5. שינוי בקוי בנין צידיים מ 5 מ ל 4 מ לפי סעיף 62א.א(4)

6. הצמדת מבנים לקו בניין 0 או 5 מ' לפי סעיף 62א.א(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד

תאי שטח

1

מגורים בישוב כפרי

2

קרקע חקלאית

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.59	2,895.33	מגורים בישוב כפרי
63.41	5,018.5	קרקע חקלאית
100	7,913.83	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, פל"ח, מבני עזר למגורים, בריכת שחיה פרטית, חקלאי עפ"י משמ/ 46
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בריכת שחיה: בתא שטח 1 ניתן לבנות בריכה עד 100 מ"ר.</p> <p>בריכת שחיה פרטית (מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד, תשמש לצרכים פרטיים ולא תותר בה פעילות לצורך מסחרי) תתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701, ו' באב התשס"ח, 7.8.2008 ובין השאר יידרשו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התקנת לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם; 2. סביב הבריכה יותקן משטח מונע החלקה ברוחב של 1.0 מ' לפחות. 3. חדר מכונות תת קרקעי אינו חובה בבריכה פרטית, אך ככל שחדר כזה יתוכנן גבהו לא יעלה על 1.80 מ' וגודלו לא יעלה על 7 מ"ר. חדר המכונות יתוכנן רחוק ככל הניתן מגבול המגרש. 4. עומק הבריכה לא יעלה על 2.0 מ' ושיפוע הבריכה לא יעלה על 5%. 5. שטח הבריכה לא יעלה על 12% מהתכסית הפנויה ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. 6. מרחק הבריכה ממבנה קיים במגרש לא יפחת מ 1.0 מ'. 7. לא תותרנה הקמת מקפצות מכל סוג שהוא. 8. בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחימת השטח שסביב בריכת השחיה, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים; גבול המגרש באזור שבו תבנה בריכת שחיה תידרש גדר אטומה בגובה 2.0 מ' למניעת מפגעי רעש לסביבה.. 9. רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות. 10. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הבטחת חיבור למערכת ביוב מרכזית, קיימת או עתידית. 11. התקנת אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה;
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר לבנות 3 יח' מגורים בשני מבנים נפרדים, בגובה של עד 2 קומות, בשטח בנייה כולל של עד 500 מ"ר (450 מ"ר + 50 מ"ר תוספת שטח עיקרי) 2. המרחק בין שתי יחידות דיור גדולות לא יפחת מ 5 מ' או 0 מ. עובי הקיר המפריד בין שני מבני המגורים לא יפחת מ- 0.2 מ'. לא יותר חיבור פנימי בין שני מבני המגורים ולא יותר כל פתח פנימי בקיר המשותף בכל מפלסי הבינוי. 3. ניתן לבנות מבני עזר בשטח של עד 30 מ"ר ליחידה סה"כ. מבנה העזר ייבנה כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו, גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.40 מ'. 4. שטח קומת המרתף לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע וגובהו לא יעלה על 2.40 מ', במידה ויוקם מרתף, כל מבני העזר ירוכזו בו, למעט חניה וממ"ד.

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	על פי תכניות תקפות
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	(6)	4	4	1	2	7.5 (5)	3 (4)	(3)		30 (2)	500 (1)	מגורים בישוב כפרי	
(6)	10	4	4									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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר מרתף בגובה 2.4 מ.

ב. גובה מבנה עזר עד גובה 2.40 מ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 280 מ"ר לבית מגורים ראשי, עד 115 מ"ר לבית מגורים משני, עד 55 מ"ר ליחידת הורים. ובנוסף, תוספת 50 מ"ר שיוצמדו לאחת משתי היחידות. ובנוסף, 500 מ"ר לפעילות פלי"ח.

(2) לכל מבנה במידה ולא יבנה מרתף בנוסף לשטח ממ"ד עפ"י חוק.

(3) מרתף בשטח קומת הקרקע שמעליו, במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט חניה וממ"ד.

(4) בשני מבנים, יחידת הורים תהיה חלק ממבנה בית המגורים הראשי.

(5) לגג משופע 8.5 מ'.

(6) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. דרישות משרד הבריאות תהיינה חלק ותנאי בהיתרי הבניה.
2. בקשה להיתר בניה להקמת הברכה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בניין הנמצא במרחק של 20 מ' משפת הברכה.
3. הבקשה להיתר תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב הברכה, ציון חומרי הבנייה והגמר, הריצוף סביב הברכה, כל תכניות המבנים הנלווים, כולל פרטי הגידור.
4. הבניה והפיתוח החדשים יתבססו על הטופוגרפיה הטבעית.

6.2**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

היטל השבחה יוטל וישולם על פי החוק

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**