

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0983684

משפחת תירוש - מושב בני ציון תוספת שטח עיקרי במרתף

מרכז

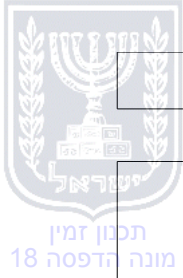
מחוז

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

תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר, ותוספת חניה מקורה שנייה בחזית המגרש. 10 מ"ר לטובת חניה מקורה בקומת הקרקע ו- 40 מ"ר לטובת שינוי שטחי שרות לעיקרי במרתף. לאפשר 2 חניות מקורות, כמו כן, התכנית קובעת כי חלק מהמרתף הקיים ישמש כשטח עיקרי, בנוסף לכך, התוכנית קובעת תוספת שטח עיקרי על מנת להסדיר שטחי המרתף שנקבעו כשטחים עיקריים, וכן לאפשר יציאה מהמרתף לחצר הנמצאת במפלס קומת המרתף, שטחי השרות עפ"י תוכנית תקפה 401-0309435



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משפחת תירוש - מושב בני ציון תוספת שטח עיקרי במרתף	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
401-0983684	מספר התכנית	
1.800 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (17), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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	187407
קואורדינאטה Y	681205

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	25	חורשת האקליפטוס	בני ציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7696	מוסדר	חלק		1

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1982		2561	2839	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 2 / 4. הוראות תכנית חש/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 2 / 3. הוראות תכנית חש/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 2 / 3
23/09/1987			3487	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 47. הוראות תכנית משמ/ 47 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 47
14/07/2016		8609	7302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 401-0309435 ממשיכות לחול.	שינוי	401-0309435



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רוזנצוויג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה רוזנצוויג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 02 07/08/2022	אריה רוזנצוויג	08/06/2021	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		23: 13 08/06/2021	אריה רוזנצוויג	06/06/2021		1: 250	מנחה	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	איילה תירוש			בני ציון	חורשת האקליפטו ס	25	09-9725600		eilon@moment.me
	פרטי	איילון תירוש			בני ציון	חורשת האקליפטו ס	25	09-9725600		eilon@moment.me

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איילה תירוש			בני ציון	חורשת האקליפטו ס	25	09-9725600		eilon@moment.me
פרטי	איילון תירוש			בני ציון	חורשת האקליפטו ס	25	09-9725600		eilon@moment.me

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל בונה ערים	עורך ראשי	אריה רוזנצויג	34575	רוזנצויג אדריכלים בע"מ	נתניה	הרצל	47	09-8627727	09-8331191	ns_arcplus@orange.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בדיר מועאד	1426	קסם מיפוי מדידה	כפר קאסם	(1)			03-5074901	badiermoad @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 23.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

1. תוספת שטח עיקרי .
2. שינוי לבינוי, תוספת חניה שנייה מקורה בחזית המגרש, יציאה בקומת המרתף לחצר אנגלית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי , עפ"י סעיף 62א(א)17 לחוק.
2. שינוי לבינוי, תוספת חניה שניה מקורה בחזית המגרש, תוספת דלת בקומת מרתף לחצר אנגלית, עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משק עזר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	1,800	100
סה"כ	1,800	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,799.89	100
סה"כ	1,799.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים מגורים, מרתף, ממ"ד + בריכת שחייה
4.1.2	הוראות בינוי
א	<p>בהתאם להוראות תכנית חש/3/2 והתכניות התקפות למעט נושאים ששונו בתכנית זו (בעיקרי התכנית ובלוח זכויות והוראות בנייה)</p> <p>אפשרות יציאה לחצר אנגלית בקומת המרתף, לא תותר כניסה חיצונית לחצר האנגלית מחצר הבית, לא יותר מטבח או מטבחון בקומת המרתף.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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)	תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	סה"כ שטחי בניה	358 (3)	40	30 (2)	333.24 (1)	1800	1	משק עזר
5 (6)	5 (5)	3	3 (4)	2			761.24							

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) 10 מ"ר לטובת חניה מקורה.
- (2) שטחי השרות עפ"י תוכנית תקפה 401-0309435.
- (3) שטחי השרות עפ"י תוכנית תקפה 401-0309435.
- (4) קו בניין צדדי ימני לקומת מרתף 1 מ'.
- (5) קו בניין אחורי לבריכת שחייה 2 מ'.
- (6) קו בניין קדמי לשתי החניות בחזית המגרש 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

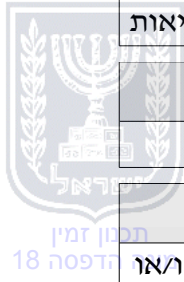


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	א. תידרש עמידה בתקני - התכנון והבניה לכל בקשה להיתר בניה לבריכה ודרישותיה יהיו תנאי להיתר.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן החניה התקף, יתאפשרו 2 חניות מקורות בחזית המגרש.
6.3	חשמל
	<p>יחובר לרשת החשמל לפי דרישות חברת החשמל, החיבור יהיה תת קרקעי</p> <p>איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים</p> <p>יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים, כבלים אוויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח עד 400 מ' ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל</p>
6.4	ניקוז
	<p>כפיפות לבנייה משמרת מים:</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>מגרשים לבנייה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.</p> <p>היתר בנייה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>פתרון הניקוז במגרשי הבנייה יהיה כבנייה משמרת מים, בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.</p>
6.5	ביוב
	חיבור לביוב המרכזי של מושב בני ציון שקיבל אישור משרד הבריאות ובתיאום עם הרשויות המוסמכות
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים: יחובר לרשת המים של מושב בני ציון, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו', בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים או בכל מקום אחר עפ"י הנחיות משרד הבריאות
6.7	תקשורת
	החיבור יעשה בתאום עם חברת בזק, קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
6.8	כתב שיפוי
	יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965 שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין של דרישה ו/או תביעה כאמור.
6.9	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים עפ"י תכנית מספר 401-0309435

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5 (2)	3	3 (1)	5	1	2	8.5	1	36.39	711.24	358	-	30	323.24	1800	משק עזר

1. קו בניין צדדי ימני לקומת מרתף 1 מ'.
2. קו בניין אחורי לבריכת שחייה 2 מ'.

