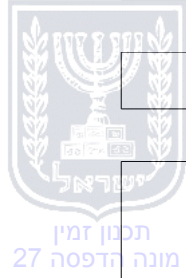


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-0798157

שינוי גאומטרי ופיצול מגרש בתחום נחלה 72- מש' שוורצקוף, בני ציון.



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

מינהל התכנון-מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 401-0798157

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 13/11/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005034120/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ע"י משפחת שוורצקוף. נחלה מס' 72 שגודלה כ-15 דונם במושב בני ציון. זכויות הבניה בנחלה הינן עפ"י התכניות: חש/16/2, חש/11/10, שטחי שרות לפי חש/10/10 ופלי"ח לפי תכנית חש/15/10.

במצב המאושר ניתן להקים בנחלה:

3 יח"ד בשני מבנים בשתי קומות ומרתף עד גובה 2.20 מ' שבו שטחי שרות; מבנים לשימוש חקלאי, מבני שירות למשק חקלאי, שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה; תעשייה חקלאית זעירה ופעוטון ומועדון יום לקשישים. באזור החקלאי הותרו מבני משק חקלאיים ועיבוד עיבודים חקלאיים.

זכויות הבניה לפי תכנית חש/11/10:

450 מ"ר סה"כ ועד 225 מ"ר במבנה אחד. שטח מבני העזר לכל יח"ד לא יעלה על 30 מ"ר.

התכנית מוגשת לצורך הסדרת מבנה מגורים שהוקם בהיתר מס' 10177 מתאריך: 28.02.99 ונמצא בחלקו בשטח החקלאי של הנחלה.

כמו כן התכנית קובעת קו בנין אפס בין אזור המגורים לבין השטח החקלאי של הנחלה. בנוסף מבקשת התכנית לפצל יחידת דיור מהנחלה. המגרש מפוצל יהיה בשטח שלא יעלה על 350 מ"ר בצמוד לדרך.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גאומטרי ופיצול מגרש בתחום נחלה-72 מש' שורצקוף, בני ציון.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
401-0798157	מספר התכנית	
14.559 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	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	188081
קואורדינאטה Y	680572

### 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
	72	רימונים	בני ציון

שכונה רימונים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8043	מוסדר	חלק		19

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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
<u>חש/10/11</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/10/11. הוראות תכנית חש/10/11 הוטמעו בתכנית זו, תוך גריעת יחידת הדיור שפוצלה מהנחלה.	3932	217		17/10/1991
<u>חש/10/15</u>	כפיפות	הוראות תכנית חש/10/15 להקמת מבנים לצורכי פעילות לא חקלאית (מבני פל"ח) ולהסבת מבנים חקלאיים למטרות אלה תחולנה בתכנית זו בתחום הנחלה בלבד.	5215	3796		14/08/2003
<u>חש/10/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/10/2. הוראות תכנית חש/10/2 תחולנה על תכנית זו.	1642	2453		09/07/1970
<u>חש/2/16</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית חש/16/2 בתחומה של תכנית זו.	4604	1240		06/01/1998
<u>חש/2/4</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/2/4. הוראות תכנית חש/2/4 הוטמעו בתכנית זו תוך העברת זכויות הבניה ליחידת דיור אחת אל המגרש המפוצל.	2839	2561		30/07/1982
<u>חש/10/10</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/10/10. הוראות תכנית חש/10/10 תחולנה על תכנית זו.	3613	1209		16/01/1989
<u>חש/100</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/100. הוראות תכנית חש/100 תחולנה על תכנית זו.	3613	1209		16/01/1989
<u>חש/2/3</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/2/3. הוראות תכנית חש/2/3 הוטמעו בתכנית זו, תוך	2430			13/04/1978

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		גריעת יחידת הדיור שפוצלה מהנחלה והוראות שהשתנו בתכניות מאוחרות.				
<u>משמ/ 47</u>	החלפה	התוכנית משנה אך ורק את החלוקה בין השטח למגורים ביישוב כפרי לשטח החקלאי.	3487			23/09/1987



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אור קמינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תנועה וחניה - מחייב רק לעניין קביעת הרדיוסים בכניסה למגרש ולחניות. מיקומן של החניות והמבנים מהווים רקע לנספח.	13: 14 27/04/2022	ויאם באיר עאמר	28/12/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא		12: 11 13/02/2022	אור קמינסקי	11/05/2021	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	גימי שוורצקוף			בני ציון	רימונים	72		04-6228886	ziv@nachla t-avot.co.il
	פרטי	סילביה שוורצקוף			בני ציון	רימונים	72		04-6228886	ziv@nachla t-avot.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי תכנון וייעוץ	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok- plan.com
	יועץ תחבורה	ויאם באיר עאמר	39877360		כפר קאסם	כפר קאסם				wiaam@de- eng.co.il
	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	כפר מנדא		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m



**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
בריכת שחיה פרטית	מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד, תשמש לצרכים פרטיים ולא תותר בה פעילות לצורך מסחרי.
מבנה לפעילות יצרנית נוספת	מבנה לשירותי אחסנה, מלאכה, תעשייה זעירה, שירותי משרד, פעוטון, משפחתון ומעון יום לזקנים עצמאיים, אם שנבנה עבור שירותים אלה ואם שהוסב משימוש חקלאי או מגורים למטרת שימוש לצורכי הפעילות הלא חקלאית - פל"ח.
מבנה שירות למשק חקלאי	מבנה עזר למבנה חקלאי המשמש במישרין ליצור חקלאות.
נחלה	יחידת קרקע המותחמת בסימון "מגרש המחולק לתאי שטח" ומיועדת לעיבוד חקלאי, יצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, פעילות יצרנית נוספת ובתי מגורים.
תעשייה חקלאית זעירה	תעשייה ומלאכה זעירה הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה.

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**

הסדרה סטטוטורית של הבינוי הקיים בנחלה ופיצול מגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.
2. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי לחקלאי ומחקלאי למגורים בישוב כפרי.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

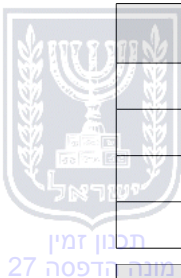
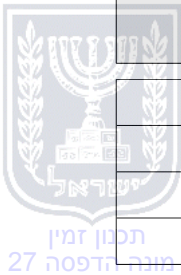
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20
מגורים בישוב כפרי	72A
קרקע חקלאית	72B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	20
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	20
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	72A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	72A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,000	20.61
קרקע חקלאית	11,559	79.39
סה"כ	14,559	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	350	2.42
מגורים בישוב כפרי	2,650.01	18.31
קרקע חקלאית	11,476.26	79.28
סה"כ	14,476.27	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. סככה לרכב ומחסן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. מבנים לשימוש חקלאי (כגון: גיר, רפת, חממה, אורווה וכדומה). 3. מבני שירות למשק חקלאי (כגון: מתבן, מחסן חקלאי, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכדומה). 4. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים. 5. שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה. 6. תעשייה חקלאית זעירה הקשורה באופייה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק. 7. פעוטון ומועדון יום לקשישים. 8. מבני עזר ביתיים (כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה). - לא יותרו שימושים לצרכי בידור ואירועים היוצרים רעש והטרדה לשכנים והתושבים והגורמים לריכוז התקבצות בני אדם. הכל לפי תכניות מאושרות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מבני משק חקלאיים 2. עיבודים חקלאיים. 3. תיאסר הקמת לול אווזים, מכוורת ומכוני רדים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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)	שימוש	יעוד		
	קדמי	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	3	3	3	1	2	8.5 (3)	1	40	365	(2)	145 (1)	60	160	350	מגורים א'		
3	0	4	3	1	2	8.5 (5)	2 (4)		285	(2)	(2)	30	255 (4)		מגורים בישוב כפרי		
0	5	4	4		1	5.2 (7)			500				500 (6)		מגורים בישוב כפרי		
3	0	4	3	1	2	8.5 (5)	2 (4)	30	785			30	755	2650	<סך הכל>		
0	5	4	4										9662 (8)	12078	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

### הוראות טבלה 5:

- (א) מבנה העזר יכול להיבנות כחלק ממבנה מגורים או במרחק 3.0 מ' ממנו, ובקו בניין של 3 מ' או 0, ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש. המרחק בין רצפתו לתקרתו של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'.
- (ב) קו בניין קדמי לסככת חניה 2.0 מ' או כמסומן בתשריט.
- \*להבנת טבלת הזכויות יש להתייחס לקו הבניין הקדמי כאל העומד בתוך המגרש כשפניו צפונה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ובלבד שהשטח הכולל של המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- (2) תותר העברת שטחים ממעל אל מתחת הכניסה הקובעת, ובלבד שלא יעלה על 60 מ"ר.
- (3) מגובה הקרקע בחזית המגרש עד שיא הגג המשופע.
- (4) יחידת דיור בשטח של 200 מ"ר + 55 מ"ר ליחידת דיור קטנה במבנה אחד.
- (5) גובה מבנה בגג רעפים 8.5 מ' בשיא הגג, בגג שטוח 6.5 מ' גבה תקרה עליונה ללא מעקה.
- (6) על פי הוראות תכנית חש/10 /15.
- (7) 5.2 גג משופע, 2.8 גג שטוח.

(8) עד 50% משטח חלקה א' עבור מבני משק ועוד 80% עבור חממות. 80% מתכסית המגרש יהווה את התכסית המקסימלית עבור חממות ומבני משק גם יחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

מיקומה של החניה בתא שטח 20 יכול שיהיה בכל חלק של המגרש ובלבד שהכניסה אל החניה תהיה מתוך זיקת ההנאה המסומנת בתשריט, ושישמרו רדיוסי הכניסה לחניה ולמגרש כמחוייב בנספח הבינוי והחניה.

**6.2****זכות מעבר לרכב****סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב**

בתא שטח A72 בתוואי המסומן בתשריט נקבעת זיקת הנאה לטובת מגרש 20 לצורך מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות. בתחום זיקת ההנאה לא יותרו בינוי, גדרות, מכשולים והחניית רכבים.

**6.3****רישום זיקת הנאה****סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב**

לצורך הבטחת זיקות ההנאה תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

**6.4****מרתפים**

ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:

- שטחי המרתף יהיו עיקריים אלא אם כן ימוקמו שם שטחי השרות, וככל שכך ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם, כולל המקלט.
- יש להבטיח פתרון נאות לאוורור ולניקוז קומת המרתף.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבניין.
- קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף. לא תתאפשרנה בליטות מהני"ל.
- לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- השימוש בקומת המרתף יהיה לצורכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בהוראות תכנית זו. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי.
- במידה וייבנה מרתף ליחידת דיור, לא יותרו מבני עזר נוספים עבור אותה יחידת דיור, למעט מבנה לחניה פרטית.

**6.5****חלוקה ו/או רישום**

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.

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

מיידי