

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0876904

פורת - חג'אג' זהרה, פיצול מגרש מנחלה

מרכז

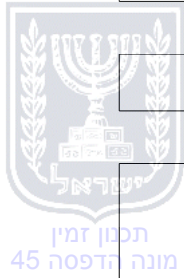
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005079770/310>

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תכנית המבקשת להפריד מגרש למגורים (הכולל בתוכו בית 1) מנחלה ולהותיר את חלקת מגורים כפרי עם בית מגורים 2 המהווה ראש נחלה.
התכנית היא תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים.
בתכנית מוצע שביל גישה בזיקת הנאה למעבר מאזור המגורים כפרי בנחלה לאזור מגורים א בגוש 8559 חלקה 10. וזאת ללא תוספת יחידות דיור.
הקו הכחול כולל רק את המגורים בנחלה והחלק החקלאי נותר מחוץ לקו הכחול.
אזור המגורים בנחלה והחלק החקלאי של חלקה א מהווים יחד את חלקה א בנחלה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית

מספר התכנית 412-0876904

שטח התכנית	2 דונם
------------	--------

סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 17, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 9, 62 א (א) 25

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

לב השרון

קואורדינאטה X

195604

קואורדינאטה Y

687699

1.5.2 תיאור מקום

מושב פורת משק 30 .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות : פורת

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פורת	פורת	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8559	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 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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>משמ/85 צש</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/85 צש. הוראות תכנית משמ/85 צש תחולנה על תכנית זו.	0			26/11/1989
<u>צש/10/21 12</u>	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/10/21 12. הוראות תכנית צש/10/21 תחולנה על תכנית זו.	3760	2494		22/04/1990
<u>צש/0/2 0</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/0/2 0. הוראות תכנית צש/0/2 0 תחולנה על תכנית זו.	3769	2875		27/05/1990



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נגה נישרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נגה נישרי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			06/12/2023	נגה נישרי	12: 24 06/12/2023		כן
טבלאות הקצאה	מחייב			27/11/2023	נגה נישרי	11: 49 27/11/2023		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/11/2023	נגה נישרי	09: 11 22/11/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/11/2023	נגה נישרי	09: 10 22/11/2023	מצב מאושר	לא

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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	זהרה חגאג			פורת	פורת	30			efraim206@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהרה חגאג			פורת	פורת	30			efraim206@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נגה נישרי			תל מונד	מצדה	69			nonishry@gmail.com
	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	(1)		09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il

(1) כתובת : רחוב עמק חפר נתניה.

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
זיקת הנאה	בתא שטח 2 (מגורים בישוב כפרי) בתואי המסומן בתשריט נקבעת זיקת הנאה לצורך מעבר צדדי לתא שטח 1 (מגורים א) וגישה לאיזור הפנימי של המגרש וכמו כן מיועד לאפשר שמוש/מעבר ללא הגבלה של הצבור בשטח זה.
מגורים א	מגורים ביחידת דיור צמודת קרקע (תא שטח 1)
מגורים בישוב כפרי	במצב הקיים חלקה א בנחלה לפי מש"מ 85 (צש) רשומה היום כחלקה 10 בגוש 8559. (תא שטח 2). חלקה א הינה יחידת רישום המורכבת מייעוד מגורים בחלקה א ואזור חקלאי בהמשכו. הקו הכחול כולל את אזור המגורים בחלקה א של הנחלה מס 10 במצב המוצע: תא שטח 1 בחלקה א של נחלה 10 מוגדר אזור "מגורים". תא שטח 2 יחד עם המשכו החקלאי של חלקה א (אשר מחוץ לקו הכחול) מהווה יחידת רישום אחת של חלקה א בנחלה זו, מוגדר ע"פ נוהל מבאת "מגורים בישוב כפרי".

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**

חלוקת הנחלה ושינוי יעוד מהמצב המאושר ובהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת החלקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)1.
- חלוקת הנחלה ושינוי יעוד ל-"מגורים א" (תא שטח 1) מ-"מגורים חקלאי בנחלה" לפי סעיף 62א(א)25.
- תוספת שטח עיקרי כולל מ-450מ"ר ל-500 מ"ר המוקצה ל"מגורים בישוב כפרי" (תא שטח 2) לפי סעיף 62א(א)17.
- קביעה והסדרת קווי בניין לפי הקיים בשטח לפי סעיף 62א(א)4.
- תוספת וקביעת תכנית הבניה מ-25% ל-36% ב"מגורים א" (תא שטח 1) לפי סעיף 62א(א)9.
- קביעת זיקת הנאה בין ב-"מגורים בישוב כפרי" (תא שטח 2) לפי סעיף 62א(א)19.
- הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2
		זכות מעבר	מגורים בישוב כפרי	2
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
		מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים חקלאי בנחלה	2,000	100
סה"כ	2,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.91	24.99
מגורים בישוב כפרי	1,500.46	75.01
סה"כ	2,000.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית חד משפחתי צמוד קרקע+מחסן+חניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בית מגורים צמוד קרקע 2. גימור המבנים וחומר קירות חוץ: חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו בבקשות להיתר. 3. מערכת סולרית בגג שטוח -ישולבו הקולטים בגג והדוד יוסתר בקירות ו/או במיסתור מחומרים קשיחים. 4. חיבורי מערכת תשתיות-יערכו באופן ניסתר עם עדיפות לתת-קרקע על פי תכנית בינוי ופיתוח. 5. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות ציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית. 6. תליית כביסה -ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש. 7. מיכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
ב	זכות מעבר בתא שטח 2 (מגורים בישוב כפרי) בתוואי המסומן בתשריט נקבעת זיקת הנאה לצורך מעבר צדדי לתא שטח 1 (מגורים א') וגישה לאזור הפנימי של המגרש. שביל זיקת הנאה מיועד לאפשר שימוש/מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.

4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	בית דו משפחתי צמוד קרקע + מחסן+חניה.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. גימור המבנים וחומר קירות חוץ: חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו בבקשות להיתר. 2. מערכת סולרית בגג שטוח -ישולבו הקולטים בגג והדוד יוסתר בקירות ו/או במיסתור מחומרים קשיחים. 3. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות ציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וההנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר. 4. תליית כביסה -ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש. 5. מיכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב. 6. חיבורי מערכת תשתיות-יערכו באופן ניסתר עם עדיפות לתת-קרקע על פי תכנית בינוי ופיתוח.
ב	זכות מעבר בתא שטח 2 (מגורים בישוב כפרי) בתוואי המסומן בתשריט נקבעת זיקת הנאה לצורך מעבר צדדי לתא שטח 1 (מגורים א') וגישה לאזור הפנימי של המגרש.

4.2

מגורים בישוב כפרי

שביל זיקת הנאה מיועד לאפשר שימוש/מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.

ג

הנחיות מיוחדות

1. תותר פעילות לא חקלאית(פלי"ח) במסגרת תכנית צש/ 0-2/ 80 תוך צמצום ומזעור מפגעים חזותיים במושב.
2. תותר התקנת מערכת סולארית, מתקנים מוסתרים, גדרות, כל זה ע"פ הנחיות מרחביות התקפות בעת מתן היתר.

ד

פעילות חקלאית

תותר פעילות חקלאית בכל המבנים והחממות בתא שטח 2 .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	1	500	250 (1)	30 (2)	0	0	36	1	8.5	2	1	3	1.3	3	4
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	2	1500	250	35	0	0	25	2 (3)	8.5	2	0	1.5 (4)	1.5 (4)	0	2.7

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. מרחק מינימלי בין בנייני המגורים למבנים חקלאיים ע"פ הקיים ובהתאם לתכנית צש/ 2-0/0.

ב. מחסן וחניה יותרו בקו בניין 0.

ג. פל"ח-פעילות לא חקלאית במסגרת תא שטח 2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שטח עיקרי בסך 50 מ"ר.

(2) כולל שטח לממ"ד ומחסן משק עזר ביתי.

(3) 2 יח"ד במבנה אחד+ממ"ד.

(4) או על פי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש.

6.2**תשתיות**

כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' לבתים חדשים יהיו תת קרקעיים בתיאום ובהנחית הועדה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

רישום חלוקה- חלוקה ורישום בהסכמת בעלים יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

היתר בניה יוצא לאחר אישור תכנית החלוקה ועל פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

א. שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.

ב. הגשת תוכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות הוועדה.

ג. תכנון התשתיות הרלוונטיות ואופן חיבורם למערכת הציבורית בהתאם להנחיות הוועדה.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובניספח הבינוי בסימונים של עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/ קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.

קו בניין מעץ יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.

ב. תנאי לעקירת עץ או להעתקו יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנידרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.6**פסולת בניין**

פסולת הבנין תפונה ע"י היזם ועל חשבונו אל אתר מורשה על פי ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה. כמו כן ינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבניה ולמחזוריה.

6.7**זכות מעבר**

זיקת ההנאה תשמר נגישה ותירשם הערה בדבר זיקת ההנאה בלישכת רישום המקרקעין.

6.8**הריסות ופינויים**

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/ או הגדרות המסומנים להריסה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

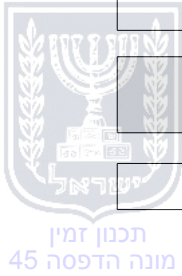
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	מיידי

7.2 מימוש התכנית

מיידי



טבלה מצב מאושר לפי תכנית המתאר צש/ 0 / 2 / 0											
יעוד האזור	גודל מגרש מינימלי (מ"ר) לפי מש"מ 85/ צש	רוחב חזית	שטח בניה עיקרי מותר	שטח מאכסימום לקומה	שטח מבני עזר	גובה מאכסימום (מ')	מס יחידות מגורים	קווי בניין			
								חזית	צד ימין	צד שמאל	אחורי
מגורים חקלאי	2000		450 (1)	515	65	8.5	3	5	4	4	6
(1) 450 מ"ר - 3 יח"ד בשני מבנים. מאכסימום שטח למבנה עד 250 מ"ר.											

הערות
1. מרווח מינימלי בין בתים 5 מ' או 0 בתנאי קיר משותף
2. מרווח ממבנה עזר 3 מ'
הקמת בית אריזה בקומת עמודים של בית המגורים או במבנה מרוחק 15 מ' מקו רחוב או 4 מ ממבנה מגורים