

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1146034

פיצול נחלה 66 בבני ציון - משפחת אילון



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' 401-1146034

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 26/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

01/05/2023

להפקיד את התכנית

17/01/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בנחלה 66 הידוע כמגרש 150 מתכנית משמ/47. התכנית מבקשת לבצע שינוי גאומטרי קטן בגבול שבין אזור המגורים לקרקע החקלאית לצורך הסדרת בית מגורים שנבנה בהיתר וחורג מעט לקרקע החקלאית. כמו כן מבקשת התכנית לפצל את מבנה המגורים הקיים בחלקה הצפון מזרחי של הנחלה מבלי לחייב את הריסתו של המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פיצול נחלה 66 בבני ציון - משפחת אילון

מספר התכנית 401-1146034

1.2 שטח התכנית 14.658 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	חוף השרון
קואורדינאטה X	187240
קואורדינאטה Y	680832

1.5.2 תיאור מקום משק 66.**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ציון	צאלון	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7696	מוסדר	חלק		2
8042	מוסדר	חלק	21	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/ 47	150

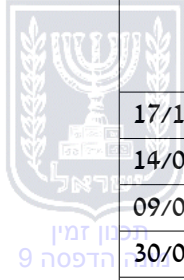
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
17/10/1991		217	3932		כפיפות	חש/ 10 / 11
14/08/2003		3796	5215		כפיפות	חש/ 10 / 15
09/07/1970		2453	1642		כפיפות	חש/ 10 / 2
30/07/1982		2561	2839		החלפה	חש/ 2 / 4
16/01/1989		1209	3613		כפיפות	חש/ 10 / 10
13/04/1978			2430		החלפה	חש/ 2 / 3
23/09/1987			3487		החלפה	משמ/ 47



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		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 10 07/09/2023	אור קמינסקי	06/09/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	אילון ענת			בני ציון	צאלון		054-2520097		giyorayalon@gmail.com

1.8.2 יזם

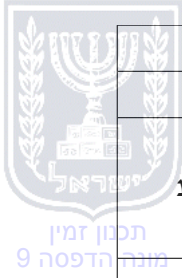
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com
	מודד	ראיד גלגולי	1606		טירה	דרך יפו (1)	57			enraid61@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 2687.

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
מבנה שירות למשק חקלאי	מבנה עזר למבנה חקלאי המשמש במישרין ליצור חקלאות.
נחלה	יחידת קרקע הכוללת את המגרש המחולק לתאי שטח 16B + 16A ומיועדת לעיבוד חקלאי, יצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, פעילות יצרנית נוספת ובתי מגורים.
פלי"ח	פעילות לא חקלאית.

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**

פיצול נחלה והסדרת בינוי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי בגבול אזור המגורים/חקלאי להכשרת מבנה קיים.
- (2) פיצול אזור המגורים בנחלה ללא תוספת יחידות דיוור.
- (3) שינוי יעוד ממגורים בישוב חקלאי למגורים א'.
- (4) שינוי בקו הבניין.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מגורים בישוב כפרי	66A
קרקע חקלאית	66B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	66A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	66B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	10,498	71.62
מגורים בישוב חקלאי	4,160	28.38
סה"כ	14,658	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	502.01	3.42
מגורים בישוב כפרי	3,658.87	24.96
קרקע חקלאית	10,498.77	71.62
סה"כ	14,659.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	מבנים קיימים התכנית אינה פוגעת במבנים קיימים שנבנו טרם אישורה. כל בניה חדשה מכוחה של תכנית זו תהיה על פי הוראותיה של תכנית זו.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חקלאות ומבני שירות למשק חקלאי בהתאם לתכנית מאושרת. 3. שימושי פליח בהתאם לתכנית חש/ 10 / 15 המאושרת.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	1. יותרו עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, גידולי שדה, וגידול בעלי חיים. וכל אלו במידה שדרושים במישרין בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. 2. תיאסר הקמת לול אווזים, מכוורת ומכוני רדים.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	3	3	3	1	2	8.5	1	40			(1) 30	(1) 195	502		מגורים א'	
						2	(3) 2		(1)	(1)	30	(2) 255		מגורים	מגורים בישוב כפרי	
						5.2						500		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	
5	(4)	4	4	1	2	8.5	(3) 2		(1)	(1)	30	755	4160	<סך הכל>	מגורים בישוב כפרי	
5	(4)	3	3	(5)	(5)	(5)		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	10498		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.

(ג) הוראות לבניית בריכת שחייה:

המרחק בין בית מגורים כלשהו לבין בריכת שחייה יהיה 4 מ' לפחות.

עומק הבריכה המקסימלי יהיה 2.0 מ'.

נפח הבריכה לא יעלה על 150 קוב ולא יעלה על 12% משטח תא שטח 16A.

שטח מבנה העזר לבריכה (חדר מכוונות) יהיה עד 5.0 מ"ר מתוך שטחי השירות למגורים עפ"י טבלת הזכויות לעיל.

גובה מבנה העזר המקסימלי יהיה 1.70 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד זכויות ממעל למתחת הכניסה הקובעת.

(2) 200 מ"ר ליחידת דיור גדולה + 55 מ"ר ליחידת דיור קטנה במבנה אחד.

(3) יחידת דיור + יחידת דיור קטנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

(4) כמסומן בתשריט.

(5) בהתאם לתכנית חש/ 10/ 2 על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

הליך הרישוי יתבצע בהתאם לתשריט חלוקה מאושר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9