

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1328988

רחוב שיזף 12 בני ציון - תיקון לתכנית 401-0495697



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005376952/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על נחלה בישוב בני ציון, בגוש 8042 חלקה 75. על הנחלה חלה תכנית 401-0495697 (תוקף 2018). מטרת תכנית 401-0495697 היחידה היתה תוספת אפשרות לניוד שטחים בין בתים בנחלה, אולם נפלו בה מספר פגמים כמפורט להלן:

1. בסעיף 3.2 בטבלת השטחים נרשם בטעות ששטח החלקה במצב המאושר הוא 450 מ"ר ובמצב המוצע 4,819 מ"ר.

2. למרות שבתשריטת התכנית השטח המדוד של חלקת המגורים היה 4,813 מ"ר והשטח המחושב לפי חש/ 2 / 10 (תוקף 1970) ברשות מקרקעי ישראל הינו כ-4,819 מ"ר, נרשם בטעות בסעיף 5 בטבלת הזכויות ששטח החלקה 3,118 מ"ר. הפרש שטחים של 1,695 מ"ר (35%) בין שטח סטטוטורי לשטח מדוד.

3. בטבלת הזכויות בהערה (1) לעמוד שטח עיקרי נרשם בטעות כי מבוקש 244 מ"ר, במקום 200 מ"ר.

בשל טעויות סופר אלו לא ניתן כיום לקבל היתר בניה בחלקה והתכנית הנוכחית מתקנת זאת. התכנית אינה מוסיפה זכויות ואינה משנה את שטח החלקה למגורים כפי שנקבע בתכנית חש/ 2 / 10.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב שיזף 12 בני ציון - תיקון לתכנית 401-0495697

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

401-1328988 מספר התכנית

11,305 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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 | 187701 |
| קואורדינאטה Y | 681298 |

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 |
|-------|----------|------|----------|
| | 12 | שיזף | בני ציון |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8042 | מוסדר | חלק | 75 | |

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 |
|------------------|-------------|
| 2 - 1 | 401-0495697 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| חש/ 2 /10 | שינוי | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 2 /10 . הוראות תכנית חש/ 2 /10 תחולנה על תכנית זו, למעט הוראות שהשתנו בתכנית 401-0495697. | 1642 | 2453 | | 09/07/1970 |
| 401-0495697 | החלפה | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 401-0495697. | 7681 | 4517 | | 23/01/2018 |
| חש/ 3 /2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 3 /2 . הוראות תכנית חש/ 3 /2 תחולנה על תכנית זו. | 2430 | | | 13/04/1978 |
| משמ/ 47 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 47 . הוראות תכנית משמ/ 47 תחולנה על תכנית זו. | 3487 | | | 23/09/1987 |



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | | עינב קוה יאיר | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | תשריט מצב מוצע | 1: 500 | 1 | | עינב קוה יאיר | | לא |

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|-------------|----------|-------------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|
| מצב מאושר | רקע | | 1: 500 | 1 | 09/04/2024 | עינב קוה יאיר | 11:04 09/04/2024 | לא |

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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 | חורש יהושע | | | תל אביב- יפו | אחד העם | 31 | 03-5670618 | 03-5660974 | evelinb@s- horowitz.co m |

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 |
|---------------------|-----------|---------------|---------------|----------|----------|---------|-----|-------------|------------|---------------------|
| הנדסאית אדריכלות | עורך ראשי | עינב קוה יאיר | 28813 | | ראש העין | אתרוג | 23 | 03-9030793 | 03-9030793 | einav@eky.c o.il |
| מודד מוסמך | מודד | יצחק בן אבי | 99999 | | נתניה | עמק חפר | 69 | 052-9127117 | 09-8611444 | |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

תיקון תכנית 401-0495697.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תיקון טעות סופר בהוראות תכנית 401-0495697 סעיף 3.2 לעניין שטחים במצב המאושר.
- תיקון טעות סופר בהוראות תכנית 401-0495697 סעיף 5 לעניין שטח תא השטח למגורים.
- תיקון טעות סופר בהוראות תכנית 401-0495697 סעיף 5 הערה (1) לטבלה לעניין זכויות הבניה במבנים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים בישוב כפרי | 1 |
| קרקע חקלאית | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | קרקע חקלאית | 2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים בישוב כפרי | 4,819 | 42.63 |
| קרקע חקלאית | 6,486 | 57.37 |
| סה"כ | 11,305 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים בישוב כפרי | 4,813.11 | 42.50 |
| קרקע חקלאית | 6,512.19 | 57.50 |
| סה"כ | 11,325.3 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. שני מבני מגורים ובתוכם שלוש יחידות דיור עבור בעל הנחלה, בן ממשך ויחידת הורים.
 ב. מבנים לשימוש חקלאי (כגון: דיר, רפת, חממה, אורוות וכד').
 ג. מבני שירות למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן חקלאי, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית.
 ד. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים.
 ה. שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה.
 ו. תעשייה חקלאית זעירה הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק.
 ז. פעוטון ומועדון יום לקשישים.

הכל לפי תכניות תקפות.

4.1.2**הוראות****4.2 קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

- א. חקלאות, גנים, משתלות, חממות, מטעים
 ב. מבנים חקלאיים

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 | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|--|------------|-------------------------|--------------------------|------|--------------------|--------------------|---------|----------|------|-------|---------------------|----------------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי | | | | | | | |
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | שרות | | | | | | עיקרי | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| 5 | 0 | 4 | 4 | 2 | 8.5 (4) | 3 | 25 | (3) | 60 (2) | 450 (1) | 2500 | 1 | מגורים | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 0 | 4 | 4 | 1 | 5.2 (5) | | 25 | | | 500 | 2500 | 1 | פעילות לא חקלאית | מגורים בישוב כפרי |
| 0 | 12 | 4 | 4 | | | | | | | 6000 (6) | 6000 | 2 | קרקע חקלאית | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בית ראשון בנחלה 240 מ"ר, בית שני בנחלה 155 מ"ר+55 מ"ר יחידת הורים. ניתן לנייד שטח עיקרי בין היחידות הגדולות ובלבד ששטח יחידה לא יפחת מ-120 מ"ר.
- (2) 30 מ"ר ליח"ד.
- (3) תותר בנייה עד לקונטור קומת הקרקע ע"פ חש/10 /10.
- (4) 8.5 מ' בשיא גג רעפים או 6.5 מ' פני גג שטוח.
- (5) לגג משופע, 2.8 מ' לגג שטוח.
- (6) מבנים לשימושים חקלאיים באישור משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4