

## הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0895862

פיצול נחלה 66, משפחת אילון, בני ציון

מרכז

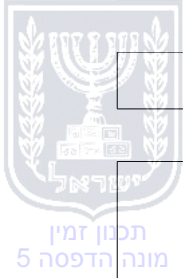
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מתאר מקומית

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

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.

התכנית מוגשת בסמכות מקומית בהתאם לעיקרי הוראותיה:  
תיקון חלוקת שטח מגורים/חקלאי בנחלה וחלוקת מגרש המגורים (פיצול נחלה) לפי סעיף 62 א (א) 1,  
קביעת גודל מגרש לפי סעיף 62 א (א) 7,  
קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) 4.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית פיצול נחלה 66, משפחת אילון, בני ציון

**מספר התכנית** 401-0895862

**1.2 שטח התכנית** 14.382 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (7)

**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**

187239

**קואורדינאטה Y**

680831

משק 66.

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ציון	צאלון		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חש/ 10 / 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 11. הוראות תכנית חש/ 10 / 11 תחולנה על תכנית זו.	3932	217	17/10/1991
חש/ 10 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 15. הוראות תכנית חש/ 10 / 15 תחולנה על תכנית זו.	5215	3796	14/08/2003
חש/ 10 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 2. הוראות תכנית חש/ 10 / 2 תחולנה על תכנית זו.	1642	2453	09/07/1970
חש/ 2 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 / 4 ממשיכות לחול.	2839	2561	30/07/1982
חש/ 10 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 10. הוראות תכנית חש/ 10 / 10 תחולנה על תכנית זו.	3613	1209	16/01/1989
חש/ 2 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 / 3 ממשיכות לחול.	2430		13/04/1978
משמ/ 47	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 47 ממשיכות לחול.	3487		23/09/1987



**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				אור קמינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אור קמינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/04/2021	אור קמינסקי	11: 03 29/04/2021		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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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 גיורא			בני ציון	צאלון		054-2520097		giyorayalon@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**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	חסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-6508276	m.h.mhndse@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1271.

**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 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 הכוללת את המגרש המחולק לתאי שטח 16A + 16B ומיועדת לעיבוד חקלאי, יצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, פעילות יצרנית נוספת ובתי מגורים.
פל"ח	פעילות לא חקלאית.
תעשייה זעירה בלתי מזיקה	תעשייה שאינה גורמת למטרד סביבתי והעומדת בהוראות סעיף 6.5 להלן.
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**

תיקון חלוקת שטח מגורים/חקלאי בנחלה וחלוקת מגרש המגורים (פיצול נחלה) לפי סעיף 62 א (א) 1, קביעת גודל מגרש לפי סעיף 62 א (א) 7, קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) 4

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) שינוי בגבול אזור המגורים/חקלאי להכשרת מבנה קיים.
- (2) פיצול אזור המגורים בנחלה ללא תוספת יחידות דיור.
- (3) שינוי בקו הבניין.



### 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 בישוב כפרי	66A, 101	מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	66A
קרקע חקלאית	66B	מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	66B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
אזור חקלאי	10,584	73.59	מגורים בישוב כפרי	3,798.36
מגורים בישוב חקלאי	3,798	26.41	קרקע חקלאית	10,584.36
סה"כ	14,382	100	סה"כ	14,382.72

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר
מגורים בישוב כפרי	3,798.36	26.41	מגורים בישוב כפרי	3,798.36
קרקע חקלאית	10,584.36	73.59	קרקע חקלאית	10,584.36
סה"כ	14,382.72	100	סה"כ	14,382.72

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

מגורים הישוב כפרי.

**4.1.2****הוראות****א****בינוי ו/או פיתוח**

גובה גדר בניה לכיוון הכביש יהיה עד 0.60 מ'.

**ב****הוראות בינוי**

לפי התכניות התקפות חש/3/2 חש 4/2 חש 10/10 חש 11/10 חש 15/10 משמ 47 ותכנית זו

**ג****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****קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

1. מבני משק חקלאיים

2. עיבודים חקלאיים.

3. תיאסר הקמת לול אווזים, מכוורת ומכוני רדים.

**4.2.2****הוראות**

מועד הפקה: 02/05/2021 15:26 - עמוד 11 מתוך 12 - מונה תדפיס הוראות: 5

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

למחוק את כל ההערות ולרשום חניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר.

6.2

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה  
סימון בתשריט : מבנה להריסה**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי למתן היתרי איכלוס על מנת לאפשר תהליך של בינוי  
פינוי במגרש.  
הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה או שימוש לתעסוקה לא חקלאית בהריסת  
מבנים קיימים שלא כדין או מבנים שאין בהם שימוש, על חשבון מבקש ההיתר.

6.3

**הסדרת שטח/ מקרקעין**

תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה תוך 12 חודשים מאישור התכנית. לא  
ינתנו היתרי בניה אלא לפי תשריט חלוקה מאושר.

6.4

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

מיידי