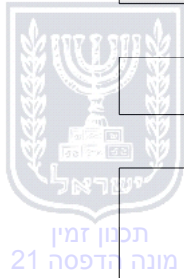


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0522367

עח/מק/21/18 בית ינאי, שפרלינג-פטקין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מבוקש להוסיף זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית לשלושה מגרשים (401-402-403) ולאחר מכן להעביר 93.45 מ"ר מזכויות הבניה שהתקבלו במגרשים 402 ו-403 למגרש 401. עוד מבוקש לקבוע קוי בנין במגרשים אלו ולקבוע הוראות תכנוניות בסמכות ועדה מקומית. התכנית חלה בתחום הסביבה החופית ומחייבת את אישור הולחו"ף להפקדתה ואישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עח/מק/18/21 בית ינאי, שפרלינג-פטקין

409-0522367

מספר התכנית

2.740 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 9

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 | עמק חפר |
| קואורדינאטה X | 187343 |
| קואורדינאטה Y | 698906 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בית ינאי

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|---------|----------|
| | 18 | דקר | בית ינאי |
| | 20 | דקר | בית ינאי |
| | | מצפה ים | בית ינאי |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---------------------|---------------|---------|----------|
| | 35-36, 93 | חלק | מוסדר | 8337 |

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 05/08/2015 | 7808 | 7089 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9 א. הוראות תכנית תמא/13/9 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/13/9/א |
| 22/03/2018 | 6374 | 7737 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9 א/1. הוראות תכנית תמא/13/9 א/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/13/9/א/1 |
| 19/07/1979 | 1905 | 2553 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | עח/200 |
| 13/08/1964 | | 1108 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/21/2. הוראות תכנית עח/21/2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | עח/21/2 |

הערה לטבלה:

תרש"צ/2/200 - שינוי - אישור בועדה לתיאום לשיכונים ציבוריים - 29.12.1998
 תרש"צ/4/200 - שינוי - אישור בועדה לתיאום לשיכונים ציבוריים - 17.02.2010
 תמא/13/9 - כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | שמואל רוה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | שמואל רוה | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | התלות בין יציבות המצוק לבתי יוסי שפרלינג - חוות דעת הנדסית | 05/11/2018 | דוד דוד | 11/06/2018 | 8 | | מחייב | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | | 30/01/2018 | שמואל רוה | 11/01/2018 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 | יוסף שפרלינג | | | תל אביב- יפו | שד' רוטשילד | 134 | 03-6853535 | 03-6851731 | j-s-law@zahav.net.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|-----------------|-------------|-----|------------|------------|----------------------|
| פרטי | יוסף שפרלינג | | | תל אביב- יפו | שד' רוטשילד | 134 | 03-6853535 | 03-6851731 | j-s-law@zahav.net.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|---------------------|---------------|------------------------------------|-----------------|--------------|-----|------------|------------|----------------------|
| בבעלות מדינה | | קרן קיימת לישראל | | רשות מקרקעי ישראל- מחוז מרכז | תל אביב- יפו | דרך בגין (1) | 125 | 03-7632274 | | tomerd@mmi.gov.il |
| חוכר | | מיכל פטקין קדוש | | | תל אביב- יפו | שד' רוטשילד | 134 | 03-6853535 | 03-6851731 | j-s-law@zahav.net.il |
| חוכר | | יוסף שפרלינג | | | תל אביב- יפו | שד' רוטשילד | 134 | 03-6853535 | 03-6851731 | j-s-law@zahav.net.il |

(1) כתובת : קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|---|----------|----------------|-----|------------|------------|------------------------------|
| | עורך ראשי | שמואל רוה | | פינצי רוה לונדון אדריכלים בע"מ | רמת גן | צבי | 12 | 03-7522171 | | eran@finrav. co.il |
| מודד מוסמך | מודד | נועם אשל | 820 | ג.נ. מדידות והנדסה | כפר מונש | (1) | | 09-8947907 | 09-8947907 | tanone@zaha v.net.il |
| | מהנדס | דוד דוד | 3941 | דוד דוד וישי דוד ביסוס מבנים בע"מ | הרצליה | יהושפט המלך | 55 | 09-9588808 | 09-9555972 | office@david -david.co.il |

(1) כתובת: הקורא 61 כפר מונש.



מנהל הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

הסדרת המצב הקיים בנושא קוי הבנין, הקלה בשיעור 6% והעברת זכויות בין מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקריים למגורים למגרשים 401-402-403 בהיקף של 6% משטח כל מגרש בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.
2. העברת זכויות בין מגרשים לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.
3. הסדרת קוי בנין - בסמכות ועדה מקומית לפי- סעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. הקלה מתמ"א/13 על תיקוניה לחוף הים התיכון בכל הנוגע להוראות איסור הקמת מבנים בתחום של 100 מ' מקו המים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|--------|-----------|
| מגורים | 401 - 403 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------|--------|----------------|
| מבנה להריסה 2 | מגורים | 401 - 403 |
| תחום הסביבה החופית | מגורים | 401 - 403 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-------|--------|
| איזור מגורים | 2,740 | 100 |
| סה"כ | 2,740 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 2,783.25 | מגורים |
| 100 | 2,783.25 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בניני מגורים, חניה מקורה, מחסן, בריכת שחיה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הנחיות מיוחדות |
| | א. בתכנית זו ישנה הקלה בשיעור 6% כמפורט בטבלה 5. ב. בתכנית זו מוצגת העברת זכויות בניה בין מגרשים כמפורט בטבלה 5. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | | |
|---------------|------------|-------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|------|-------------------|-----------|-----------------|---------|--------|-----------|----------------|-----|--------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי | גודל מגרש כללי | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | (4) | 1 | (2) 426.5 | (3) | (3) | (2) 61 | (1) 365.5 | 859 | 401 | מגורים |
| 5 | 20 | 4 | 4 | 1 | 2 | (4) | 1 | (2) 260 | (3) | (3) | (2) 66 | (1) 194 | 872 | 402 | מגורים |
| 10 | 5 | 4 | 4 | 1 | 2 | (4) | 1 | (2) 333 | (3) | (3) | (2) 68 | (1) 265 | 1009 | 403 | מגורים |

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותרו פרגולות עפ"י הגודל והיסודות של הסככות הקיימות.

ב. תותר הקמת מוסך בקו בנין קדמי 1.5 מ' בתאי שטח 401 ו- 402. בתאי שטח 401 - 403 תותר הקמת מוסך בקו בנין צדדי 0 ובהסכמת שכן.

ג. בניה קיימת תותר לפי הקיים בשטח. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף לקוי הבנין בתכנית זו.

ד. קו בנין צידי למחסן יהיה 3 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן, יתר קוי הבנין יהיו כמו לשטח עיקרי במגרש הרלוונטי. מרחק המחסן מבית המגורים יוצג בבקשה להיתר באישור הועדה המקומית.

ה. תותר בריכת שחיה בשטח 50 מ"ר בקו בנין לשטח עיקרי ובמרחק 5 מ' מכל מבנה.

ו. לא תותר כל בניה, עיקרי או שרות מעבר לקו בנין מערבי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה העיקריות במצב המאושר הן 220 מ"ר לכל מגרש. לזכויות אלו התווספו זכויות בסך 6% משטח המגרש מכח הקלה בסמכות ועדה מקומית. לאחר מכן הועברו זכויות בניה ממגרשים 402 ו- 403 בסך 93.45 מ"ר למגרש 401.

(2) בנוסף יותר מ"מ"ד זכויות הבניה למטרות שרות במצב המאושר הן 65 מ"ר. חלק מזכויות אלו עברו בין המגרשים כמתואר בטבלה.

(3) תותר הקמת מרתף ע"ח שטחים עיקרי ו/או שירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

(4) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|------------------------------|--|
| 6.1 | ביוב | תוגש תכנית סניטרית אשר תכלול פתרון סילוק שפכים לרשת השפכים של כל בית ינאי. |
| 6.2 | ניקוז | תובטח הפניית הנגר לכוון הכביש ממזרח לתכנית. |
| 6.3 | תנאים למתן היתרי בניה | <p>1. יש לקבל אישור יועץ קרקע בכל הקשור לבניה ופיתוח במגרשים אילו, לרבות ביסוס המבנים, בניית המרתפים, ביוב וניקוז.</p> <p>2. המרתפים לא יותרו מעבר לקו הבנין המערבי.</p> <p>3. נגר עילי וניקוז המגרשים:</p> <p>פני השטח המגוננים יהיו בעלי שיפוע שלא יאפשר זרימת הנגר לכיוון מערב, לכיוון המצוק. כמו כן יש למנוע בריחת מי נגר כלפי המצוק בעת כשל. הנגר והניקוז יוסטו מזרחה.</p> <p>4. ערימות עפר וחפירות במגרשים לא יעברו את קו הבנין המערבי.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הריסת קירווי הסככות.</p> <p>6. יותרו פרגולות במקום הסככות הקיימות על היסודות הקיימים בפועל לסוככים ובגבולות הקיימים, כפוף להיקף הזכויות בתכנית זו ובתקנות תו"ב.</p> <p>7. הוצאת היתר תידרש לאישור מחודש בולחו"ף במקרים כמפורט להלן:</p> <p>א. הוצאת היתר בניה להריסה ובניה מחדש, או שינוי משמעותי בבינוי.</p> <p>ב. ככל והיתר הבניה יכלול מרתף/בריכה יחזור ההיתר לאישור הולחו"ף ותתוסף חוות דעת הנדסית לענין יציבות המצוק ונספח ניקוז המפנה את הנגר לכיוון מזרח.</p> <p>ג. קוי הבנין לכיוון מערב לבניה חדשה בהתאם למסומן בתכנית זו, בשני המגרשים הצפוניים (20מ'). ככל שחוות הדעת ההנדסית לא תאפשר בינוי בהתאם לקו בנין זה, יקבע קו הבנין בהתאם למתאפשר במסגרת חוות דעת הנדסית.</p> |
| 6.4 | היטל השבחה | היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק חפר. |
| 6.5 | הריסות ופינויים | כל המסומן בתשריט להריסה, יהרס ע"י בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם. יהרס קירווי הסככות אולם עמודי התמיכה והקורות ישארו וניתן יהיה להתיר פרגולות על פי הבסיס הקיים של הסככות. |
| 6.6 | הנחיות מיוחדות | <p>1. התכנית חלה בתחום הסביבה החופית וכוללת הקלה מתמ"א/13 על שינוייה.</p> <p>2. גדרות- גובה גדרות לא יעלה על 1.5 מ' וברדיוס סיבוב מקסימום גובה גדר 60 ס"מ.</p> |

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע משוער 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21