

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1173020

הרקפת 15 - אודים

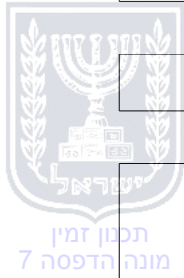
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה במשק עזר 10 בגוש 9146 חלקה 61 מגרש 7מ, ברחוב הרקפת 15 אודים.
התוכנית מוסיפה זכויות בניה, משנה את חלוקת שטחי הבניה המותרים מייעוד נופש ותיירות לייעוד מגורים,
גובה מרתף והוראות הבינוי בדבר גובה ומספר קומות במבנה מגורים קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הרקפת 15 - אודים	ומספר התכנית	

מספר התכנית	401-1173020
-------------	-------------

שטח התכנית	3,638.440 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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

185505

קואורדינאטה X

685260

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרקפת 15 אודים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9146	מוסדר	חלק	61	

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



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/ 4 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 4 /1 ממשיכות לחול.	3289			05/01/1986
חש/ 4 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 4 /6 ממשיכות לחול.	3874	2364		09/05/1991
חש/ 4 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 4 /17 ממשיכות לחול.	4333	4793		14/09/1995
חש/ 10 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /10 ממשיכות לחול.	3613	1209		16/01/1989
משמ/ 49 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 49 /1. הוראות תכנית משמ/ 49 /1 תחולנה על תכנית זו.	4538	4085		29/06/1997

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				גליה יבגי סיטון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גליה יבגי סיטון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/12/2022	גליה יבגי סיטון	17: 52 26/12/2022		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	אילה רבינוביץ			אודים	הרקפת	15			emshahar@gmail.com
	פרטי	הנרי רבינוביץ			אודים	הרקפת	15			ofershahar7@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
אדריכל	עורך ראשי	גליה יבגי סיטון	115601	יבגי סיטון אדריכלים בע"מ	כפר סבא	כצנלסון ברל	42	09-7463072		gali-ys@barak.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הוספת שטח עיקרי

שינוי שטח מיעוד נופש ותיירות ליעוד מגורים

קביעת הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות שטח עיקרי 50 מ"ר מתוקף סעיף 62 (א) (17ב) בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, 100 מ"ר מייעוד נופש ותיירות, ליעוד מגורים, מתוקף סעיף 62 (א) (6) בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי הוראות בדבר גובה ומספר הקומות בבית קיים מתוקף סעיף 62 (א) (4א) בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

ד. קביעת הוראות בינוי לשינוי גובה מרתף מ 2.20 מ' ל 2.40 מ' מתוקף סעיף 62 (א) (5) בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קרקע חקלאית	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותיירות	1
מגורים ותיירות	1	בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
חקלאות	726	19.97	
מגורים נופש ותיירות	2,910	80.03	
סה"כ	3,636	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ותיירות	2,910.9	80	
קרקע חקלאית	727.53	20	
סה"כ	3,638.43	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים. תיירות ונופש
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי אישור מבנים וסככות לקייטנים בכפוף לאישור תוכנית בינוי ופיתוח.
ב	גגות יותר חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר כלול בשטח בניה עיקרי בהגשת בקשה לאישור הבית הקיים, יותר גובה מקסימלי של גג משופע 9 מ', מגובה מפלס הכניסה. בהגשת בבקשה לבית חדש גובה מקסימאלי גג משופע 8.5 מ' ממפלס הכניסה.
ג	מרתפים בבניית מרתף ירוכזו כל שטחי השירות למעט החניה. גובה מקסימאלי לתקרת מרתף 2.40 מ'. מפלס רצפת חצרות אנגליות בתוך קווי הבניין כגובה רצפת המרתף. לא תותר כניסה חיצונית לשטחי שרות במרתף. לא תותר הקמת מטבח במרתף
ד	חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	חקלאות
4.2.2	הוראות
א	פעילות חקלאית היתר למבנים חקלאיים יינתן באישור משרד החקלאות.

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					מזרחי	מערבי	מזרחי	מערבי	גודל מגרש מוחלט				
קדמי	מזרחי	מערבי	מזרחי	מערבי	9 (3)	1			350	2910.9	1	מגורים	מגורים ותיירות
3 (5)	5	3	3	2 (4)				0	30 (1)				
3	5	3	3						345.87 (6)) 11.02 (7)	2910.9	1	אטרקציה תיירותית	מגורים ותיירות
0	0	0	0						198.38	727.53	2	מבני משק	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 מוללים 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) 15 מ"ר לחניה מקורה. 15 מ"ר למחסן עד גובה 2.40. בתוספת ממ"ד בגודל מינמלי לפי הנחיות פקע"ר עדכניות..
- (2) מרתף בקונטור קומת הקרקע ע"פ תוכנית חש/10/10..
- (3) לבית קיים בלבד. בבניית בית חדש 8.5 משיא גג המשופע ועד פני קרקע טבעיים או סופית עפ"י הנמוך מבניהם.
- (4) בתוספת חדר עליית גג עד 23 מ"ר במניין השטח העיקרי המותר..
- (5) למבנה חניה מקורה 2 מ' מרווח לחזית, ובתנאי מינימום 3 מ' מרווח לבית המגורים.
- (6) קירוי בריכה לעונת החורף 116 מ"ר. חדרים לקייטנים 55.92 מ"ר. סככות 40.15 מ"ר. קירוי מגרש ספורט 133.8 מ"ר. עפ"י תוכנית בינוי חש 6/4..
- (7) חדר מכונות לבריכה. עפ"י תוכנית בינוי חש 6/4..

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

בררכת שחיה פרטית (מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד) תתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701, ו' באב התשס"ח, 7.8.2008 ובין השאר יידרשו:

התקנת לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם;
 התקנת אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה;
 חדר מכונות תת קרקעי אינו חובה בבריכה פרטית, אך ככל שחדר כזה יתוכנן גבהו לא יעלה על 1.80 מ' וגודלו לא יעלה על 7 מ"ר. חדר המכונות יתוכנן רחוק ככל הניתן מגבול המגרש.
 סביב הבריכה יותקן משטח מרוצף בריצוף מונע החלקה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.
 בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחילת השטח שסביב בריכת השחייה, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחייה ולמקומות האמורים;
 בגבול המגרש באזור שבו תבנה בריכת שחיה תידרש גדר למניעת מפגעי רעש לסביבה כדלהלן:
 בגבול מגרש הגובל בבניין מגורים או בשב"צ - גדר אטומה בגובה 1.8 מ'
 בגבול מגרש הגובל בשב"פ, או ברחוב, או בשטח חקלאי פתוח - גדר בגובה 1.8 מ' שחלקה התחתון בנוי בטון או בלוקים מטויחים עד גובה 1.2 מ' וחלקה העליון גדר יציבה מחומרים קלים שלא ניתן לטפס עליה

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**