

תש"א 17/13 (17)

4559485

9

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

מרחב תכנון מקומי "חוף השרון"

מושב רשפון

תכנית שינוי מתארחש/במ/17/13  
שינוי ל חש/1/13

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים



תאריך

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
בניית 2 מס. (חש/א) 17/13  
הועדה לבניה למגורים (מס. 14)  
החליטה ביום 2.2.97 לאשר את התכנית  
איבאל אילנה  
מנהל מחוז המרכז

**מרחב תכנון מקומי "חוף השרון"  
מושב רשפון**

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר חש/במ/17/13

2. מחוז: המרכז

3. נפה: שרון

4. מרחב תכנון מקומי: "חוף השרון"

5. מועצה אזורית: חוף השרון

6. מיקום התכנית: מושב רשפון

<u>חלקי חלקות</u>	<u>חלקות</u>	<u>גושים</u>
437, 434	389, 390, 391, 488	6675
498, 493	439, 436, 435	
15, 1		6676
35, 10, 9		6677
3, 2		6678
5		6680
88		7663

7. שטח התכנית: 101.85 דונם.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

9. יוזם התכנית: מושב רשפון

10. מגיש התכנית: מושב רשפון

11. עורך התכנית: צוקר שירן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' בית הלל 2, תל אביב, טל. 03 5621050

12. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

13. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית יכללו 7 דפי הוראות וגליון תשריט כדלהלן:

13.1 תקנון התכנית

13.2 התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בקני"מ 1:2500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

14. מטרת התכנית: הרחבת מושב רשפון והקצאת 101 מגרשים למגורים ע"י:

14.1 שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א'.

14.2 שינוי יעוד משטח לבניני צבור ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א'.

14.3 הרחבת דרכים קיימות. התוויית דרכים חדשות.

14.4 הקצאת שטחים צבוריים פתוחים לצרכי גנון וגינות צבוריות.

14.5 שינוי יעוד משטח לצרכי ספורט לשטח לצרכי ציבור.

14.6 קביעת עקרונות בניה ופיתוח, כתנאים למתן היתר בניה.

14.7 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, על פי חוק התכנון והבניה.

15. **יחס לתכניות:** הוראות תכנית זו באות במקום הוראות תכנית מתאר למושב רשפון חש/1/13. במקרה של סתירה בין תכנית זו והתכניות האחרות האלה, תכרענה הוראות תכנית זו.
16. **פירוט מונחים והגדרות:** בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות", בכל הנוגע למונחים הבאים ולמשמעויות הרשומות אלא אם יחייב הכתוב בתקנון זה אחרת.
17. **שמושים ותכליות:** לא תשמש הקרקע בתכנית זו לכל תכלית שהיא אלא כפי המוגדר בסעיף 17 וטבלה 18 להלן:
- 17.1 אזור מגורים א' סימון בתשריט: צבע כתום. - באזור זה מותרת בניה של יחידות דיור צמודות קרקע עד לגובה של שתי קומות.
- 17.2 שטח לבעלי מקצוע סימון בתשריט: צהוב תחום בירוק.
- 17.3 שטח לצרכי צבור סימון בתשריט: פספוס אלכסוני חום ירוק. אזור מיועד לשצ"פ וואו שב"צ, יבוצע על פי תכנית מפורטת, לאשור הוועדה המחוזית.
- 17.4 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) סימון בתשריט: שצ"פ - צבע ירוק. באזור זה מותרים התכליות כפי המוגדר בתכנית מפורטת חש/1/13
- 17.5 שביל להולכי רגל סימון בתשריט: צבע ירוק תחום באדום. באזור זה מותר מעבר תשתיות כנדרש.
- 17.6 שטח לדרך משולבת סימון בתשריט: פספוס אלכסוני ירוק אדום. באזור זה יתוכננו שטחי חניה, גנון ורצוף בשלוב עם דרכי מעבר לרכב
- 17.7 שטח לדרך חדשה סימון בתשריט: צבע אדום. באזור זה יתוכננו דרכים חדשות ושטחי חניה בתחום הצבור.
- 17.8 שטח לדרך קיימת סימון בתשריט: צבע חום בהיר. באזור זה קיימות דרכים ושטחי חניה בתחום הצבור.
- 17.9 שטח חקלאי סימון בתשריט: פסים אלכסוניים ירוקים. באזור זה מותרים התכליות כפי המוגדר בתכנית מפורטת חש/1/13

18. טבלת אזורים:

מספר מגרש	יעוד	שטח מנימלי במ"ר	שטחי בניה במ"ר		מס קומות מכס'	קווי בניין במ'			תכנית מכס' במ"ר	
			שטח עקרי	שטחי שירות		קדמי	צדדי	אחורי		
										עילי
1-101	מגורים א'	470	140 בקומה אחת עד 220 בשתי קומות*	סה"כ 60	מרתף בשטח שאינו עולה על 140. שלא יבלוס מהיקף קומת הקרקע	2 עם גג	5	4	5	200 כולל שטחי שירות
						בליטות בהתאם לחוק התכ" והבניה				
102	בעל מקצוע	קיים	על פי חש/ש/13/1							
103	צרכי ציבור	שטחי בניה ותכנית על פי החלטת הועדה המקומית.		3	5	4	5			
105	שצ"פ	לא תותר בניה למעט מתקני גן או רהוט גן								
106	שצ"פ	וכן מתקנים לצרכי תשתית								
107										

\* תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר, שיחובר ישירות לתוך הדירה שמתחתיו. שטח זה יחושב כשטח עיקרי נוסף לאלו המופיעים בטבלת זכויות הבניה. בניה זו לא תחשב כבניית קומה נוספת.

19. היתרי בניה: היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זו. היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12 א', 13 לחוק התכנון והבניה - היטל השבחה.

19.1 תכנית בנוי ופיתוח - תנאי להוצאת היתר בניה, תהיה הכנת תכנית בנוי למתחם. התכנית תבוצע על רקע מפה טופוגרפית אשר תוכן ע"י מחדד מוסמך ותוגש לאשור הוועדה המקומית.

19.2 מכון טיהור לשפכים - מתן היתרי בניה כפוף לתחילת בצוע מכון טיהור לשפכים.

20. הוראות אדריכליות:

20.1 החלה - הנחיות אלו יחולו על 101 מגרשי מגורים חד-משפחתיים בני כ-500 מ"ר כ"א, באזור מגורים א', שאושרו במסגרת תכנית זו הנקראת שנוי מתאר חש/במ/17/13 מושב רשפון, וכמו כן על אזור השטח הציבורי הפתוח כפי שמופיע בתחום התכנית.

20.2 פיתוח בתוך המגרש -

- א. במגרש ידרש שיפוע של לא פחות מ 1.5% לכוון אמצע המדרכה בחזית המגרש. הקרקע תעובד לגובה של 20- ס"מ מהמפלס המתוכנן הסופי (פני ריצוף או פני אדמה גננית).
- ב. גובה +0.00 של הבית - יימדד בכניסה לבית, ויקבע במפלס עד +70 ס"מ מעל גובה מפלס פני אמצע המדרכה בחזית המגרש.

**20.3 מחסן**

- א. נתן להצמיד מבנה עזר (מחסן) למגורים או לבנותו כחלק מהמגורים בתנאי שישמרו קווי בנין צדדי ואחורי של המגורים וישמר אופי הבניה של המגורים.
- ב. בבניה נפרדת ישמר מרחק מנימלי של 3.00 מ' בין המחסן למגורים.
- ג. קווי בנין -  
קו בנין צדדי - 3.00 מ' או 0 בהסכמת השכן בכתב.  
קו בנין אחורי - 5.00 מ' או 0 בהסכמת השכן בכתב.  
קו בנין חזיתי - 15.00 מ'.  
בכל מקרה של קו בנין 0, ניקוז הגגות יהיה לכוון מגרש המבקש וקיר המבנה יהיה אטום וללא פתחים.

**20.4 מגרש פינתי** - קווי בנין במגרש פינתי יהיו 5.0 מ' בשתי החזיתות.  
חצר המשק הקדמית והחניה יוצמדו כל אחת לגבול מגרש שכן ולא יבנו בפניה החופשית.

**20.5 מרחב מוגן** - כל יחידת מגורים מחויבת בממ"ד על פי תקן ומפרט הג"א.

**20.6 מרתף** - ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:

- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.  
ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע - וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.60 מ' מעל פני הקרקע.  
ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.  
ד. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהנייל.  
ה. לא יותר שימוש בקומת מרתף לצרכי תעשייה או מלאכה.  
ו. לא תותר התקנת מטבח ושירותים בקומת המרתף.  
ז. המרתף ישמש רק לסעיפים הקבועים בחוק התכנון והבניה כשטחי שירות.

**20.7 גגות** - יותרו גגות משופעים עד לגובה 8.50 מ' וגגות שטוחים עד גובה 6.50 מ' מעל פני קרקע כפי שהוגדרו בסעיף 2.2.

**20.8 חומרי הבניה** - של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים או אבן. גימור החזיתות יהיה מטיח, או מבטון חשוף, או מאבן נסורה או טבעית או מלבני סיליקט או ציפוי גרנוליט או עץ.

**20.9 דחי שמש** - הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר ולא יראה מהחזית. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, בגגות שטוחים יבנה מסתור מתאים לקולטים ולדוד. הפתרון חייב באשור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**20.10 אנטנות וארובות** - לא תורשה הקמת אנטנה חיצונית שגבהה עובר את גובה גג הבית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הוועדה המקומית, ביחס לגבהם ולמיקומם.

**20.11 תליית כביסה** - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור עשוי חמרי בניה קלים. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו נראה מחזית המגרש. מתקן תליה חייב באישור ועדה המקומית.

**20.12 גדרות** - גדר בניה  
בחזית עד גובה 60 ס"מ מעל המדרכה על פי דגם אחיד כפי שיופיע בתכניות פיתוח. מעליה גדר או סורג דקורטיבי עד גובה 150 ס"מ (כולל) לפי רצון המשתכן. שום גדר בהיקף המגרש לא תעלה על 180 ס"מ מפני הקרקע הסופיים במגרש. בין המגרשים תותר גדר עפ"י דגם שיופיע בתכנית פיתוח. גדר במגרש פינתי - עד 0.60 מ' במרחק 30 מ' לכל צד בצירי הכבישים.

**20.13 חצר משק קדמית** - משטח מרוצף במידות כ-150/150 ס"מ:  
בחזית - שער כניסה, פילר חשמל.  
בתוך החצר - עגלת אשפה, מיכל גז, מד מים וברז. כל זאת עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.

20.14 חניה - בכל מגרש יובטחו 2 מקומות חניה בתחומי המגרש, אחת מהן לפחות מקורה.  
א. החניה המקורה במגרש תהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 2.0 מ'. השערים לא יפתחו החוצה.  
מבנה החניה המקורה ישתלב בגדרות המגרש. גובה הקירות לא יעלה על 1.60 מ' ויהיו  
עשויים מחומר הגדרות. הקירוי יהיה בגובה 2.20 מ' (נטו). באם יהיה משופע לא יעלה  
גובהו ברכס מעל 2.80 מ' (נטו). הקירוי יהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, או גג שטוח  
זאת ע"פ תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
ב. שטח מרבי לחניה לא מקורה מחוץ לקוי בנין יהיה 15 מ"ר; זאת בנוסף לשטח הבניה  
המותר.  
ג. המרחק המינימלי בין חניה למגורים - 3.00 מ'

20.15 מערכות - חשמל, בוק ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

20.16 שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון צבורי. תותר הקמת מתקני משחק, מנוחה ונופש.  
יותר מעבר קווי תשתית ציבורית, כגון: ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת. פיתוח השטח  
הציבורי יהיה עפ"י תכנית פתוח מאושרת בוועדה המקומית.

20.17 ביוב -

א. חלה חובת חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית ובמתקן אזורי לטיפול בשפכים.  
ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י  
המועצה האזורית.  
ג. טופס 4 לחבור חשמל יונפק רק לאחר קבלת אשור לשכת הבריאות על בצוע הוראה זו.

20.18 ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת.

20.19 תכנית פיתוח - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח למגרש, ע"פ הוראות תכנית  
בינוי והפתוח, לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנית תוכן על רקע מפת  
מדידה טופוגרפית, בקנה מדה 1:100. ותכלול את הפרטים הבאים:

- א. חתכים לאורך ולרוחב המגרש בקני"מ 1:100.
- ב. חיבור המגרש למערכות התשתית לרבות חיבור לביוב המרכזי.
- ג. מפלסים בכניסה עקרית ובפנות המגרש; פתרון ניקוז למגרש.
- ד. חזיתות רחוב כולל גדרות ושערים.
- ה. קווי בנין; מספר וגובה קומות; מיקום אנטנות, ארובות  
ומערכות סולריות.
- ו. פרוט חמרי גמר.

## 21. הפקעות והקצאות לצרכי ציבור:

21.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות  
המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, סעיף 188 א', ב'.

21.2 דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו  
על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, פרק ח' סעיף  
26א'.

22. תאריך ביצוע התכנית: 5 שנים ממועד אשור התכנית.

חתימות :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היחום ומגיש התכנית: מושב רשפון

רשפון  
פוסט אדמיניסטרציה  
למחישבות חקלאית מחוזות צ"מ

המתכנן: חמי צוקר אורי שירן אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' בית הלל 2 תל אביב, טל. 03 5621050

צוקר שירן אדריכלים בע"מ  
רח' בית הלל 2 תל אביב 67017  
טל. 03-5621050 פקס. 03-5621047

התכנית מתבנית 1998  
מנהל מקרקעי ישראל  
מס' 1998/1998  
מנהל מקרקעי ישראל  
מס' 1998/1998