

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' חש/מק/5/20**

**חש/מק/5/20 – שינוי בהוראות בינוי בנחלה, שינוי לתוכניות חש/5/3,  
חש/5/5, חש/10/10, חש/11/10, חש/15/10**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
י"ד השרון  
17-04-2012  
התקבל

מרכז

מחוז

חוף השרון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

ועדה מקומית חוף השרון  
אישור תכנית  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
בישיבה מס' 4/12  
תאריך: 20/5/12  
18/5/12  
י"ד השרון

**דברי הסבר לתכנית**

מהותה של התוכנית להצמיד שני בתים לקו 0 במקום מרחק מינימלי של 5 מטר, הגבהת גובה מרתף ל 2.40 מטר וניוד שטחים ממבנה א' למבנה ב' למגורים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

אורי ירון ערמון  
מהנדס הועדה המקומית  
חוף השרון  
22/03/2012

## מחוז מרכז

### תכנית מס' חש/מק/20/5

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חש/מק/20/5		<b>1.1</b>	<b>שם התכנית</b>
9,020 מ"ר		<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>
הגשה	שלב	<b>1.3</b>	<b>מהדורות</b>
מהדורה 1 שלב הגשה	מספר מהדורה		
24.10.2011	תאריך עדכון		
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>

ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

62 א(א) סעיף קטן 5 לפי סעיף:

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. אופי התכנית

**1.5 מקום התכנית**

חוף השרון 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה מערב מזרח – Y  
קואורדינטה דרום צפון – X

בית יהושע גוש 8969 חלקה 15 מגרש 72 (עפ"י תב"ע) 1.5.2 **תאור מקום**

חוף השרון 1.5.3 **רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

אדרי ירון ערמון  
 מהנדס תכנון ומקומית  
 חוף השרון  
 03/2012

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב

בית יהושע

שכונה

ספיר

רחוב

משק 72

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

גוש 8969 חלקה 15

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8969	מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חש/5/3	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חש/5/3. הוראות תוכנית חש 3/5 ימשיכו לחול על תוכנית זו.	1616	09/04/1970
חש/10/11	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חש/10/11. הוראות תוכנית חש 11/10 ימשיכו לחול על תוכנית זו.	3932	17/10/1991
חש/10/10	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חש/10/10. הוראות תוכנית חש 10/10 ימשיכו לחול על תוכנית זו.	3613	16/01/1989

20/04/1987	3510	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מש"מ 48. הוראות תוכנית מש"מ 48 ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	מש"מ 48
14/08/2003	5215	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חש/15/10. הוראות תוכנית חש 15/10 ימשיכו לחול על תוכנית זו.	כפיפות	חש 15/10
30/11/1983	2888		כפיפות	חש/5/5 -
30/03/2000	4867		כפיפות	חש/5/8 -

אדר' יודאסון  
 מנהלס הועדה התקומית  
 חוף גשרון  
 03/2012

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ערן בינדרמן	14.07.2011	1		1: 5000	תרשים סביבה תוכנית מצב מאוסך	תשריט- מחייב
		ערן בינדרמן	14.07.2011		16	1: 500	תוכנית מצב מוצע	תקנון- מחייב

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.

## 1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
gorgad@bezeqint.net	09-8344783	050-5202044	09-8610582	באמצעות מיופה כח ע"י ג.ד אורג. ת.ג. 051028702			053979191	דבורה (שרייבר) מרקוביץ		מגיש התכנית
				ככר העצמאות, 4 נתניה			003353208	חווה (שרייבר) דינור		
							003353273	שושנה (שרייבר) טרייבר		

אדרי ירון גלמן  
 מנהלס העודה למקומות  
 חוף השרון

## 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
yolandaraviv@yahoo.com		0547848288	0547848288	היקינטון 3 הרצליה 46416			28732022	יולנדה רביב		

## 1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-7692222	דרך מנחם בגין, 125 ת"א				מ.מ.י.		
gorgad@bezeqint.net	09-8344783	050-5202044	09-8610582	ע"י מיופה כח עו"ד גד אורגד. ת.ז. 051028702. ככר העצמאות-4, נתניה			003353182 003353190	שרייבר מנחם ז"ל שרייבר אלטה ז"ל		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי,  
יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
eran@do-arc.com	09-9515059	052-2284289	077-5270702	האורנים 52 כפר שמריחו		102305	024424434	ערן בינדרמן		אדריכל

תכנית מס'

מבא"ת 2006

מס' ת.ד.	09-8997264	050-5202898	09-8997260	כפר נטר ת.ד. 40593_3765	561	05107422	אריה פלנר	מודד	מודד
----------	------------	-------------	------------	----------------------------	-----	----------	--------------	------	------

מנהל מערכת  
אדרת השירות  
מנהל מערכת  
חוף השלום

22/03/2012

עמוד 8 מתוך 16



## 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
קו בניין	קו המגדיר את המרחק המינימאלי בין בניינים או המרחק המינימאלי בין בניין לשפת בריכה.
נחלה	שטח חלקה א' המיועד למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי.

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

שינוי בהוראות תוכנית בנינו בנחלה ללא תוספת זכויות ע"י:

- קביעת מרחק בין מבני מגורים המותרים לבניה בנחלה 5 מ' לפחות או 0.
- הגבהת גובה המרתף מ – 2.2 מ' ל 2.4 מ'.
- אפשרות להעברת 80 מ"ר שטח עיקרי ממבנה אחד למשנהו (לא כולל יחידת הורים 55 מ"ר).

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצמדת שני בתי מגורים א' ו-ב' בקו בניין 0.  
הגבהת גובה מרתף מ-2.20 ל-2.40 מטר.  
ניוד שטחים ממבנה מגורים א' למבנה מגורים ב' או ליהפך.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	9020			
מגורים – מספר יח"ד	3	אין	3	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	450	0	450	
מגורים מיוחד – מספר יח"ד		לא רלוונטי		

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		A01	מגורים
		B01	חקלאות
			לא רלוונטי
			לא רלוונטי

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

א מגורים בישוב חקלאי

**4.1.2 הוראות**

א. בינוי

1. **המרחק בין מבני המגורים:**
    - \* המרחק בין שני מבני המגורים לא יקטן מ-5 או 0 מ'.
    - \* יחידות המגורים – ככל שהמרחק בין מבני המגורים יהיה 0 תהינה מנותקות זו מזו ולא יאושר כל חיבור פנימי ביניהן, בין במפלס מעל הקרקע ובין במרתף.
    - \* עובי הקיר המשותף בין שני המבנים לא יפחת מ 0.2 מ' ולא יהיו בו פתחים כלשהם.
  2. **סך יח"ד בנחלה – 3 יח"ד.**
  3. **שטח הבנייה:**
    - \* ניתן יהיה להעביר עד ל-80 מ"ר שטח עיקרי ממבנה מגורים א' למבנה מגורים ב' ולהיפך, כל זאת ללא שינוי ותוספת בסך השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לפי התוכניות התקפות.
    - \* סך שטח הבנייה למגורים לא ישתנה ויהיה ע"פ הוראות התוכניות התקפות.
  4. **סימון הבינוי בתשריט הינו מנחה בלבד.**
  5. **5. גובה מרתף:**
    - יותר לבניה עד 2.40 מטר נטו ולא 2.20 מטר לפי תוכנית קודמת.
  6. **יחידת ההורים תוצמד לאחד משני הבתים.**
- (1) **היתרי הבנייה יכללו את סימון הריסת מבני המגורים הקיימים אשר יסומנו להריסה בצבע צהוב זוהר בתשריט.**
- (2) **תנאי בהיתר יהיה שלא תותר בניית מבני המגורים החדשים טרם הריסתם בפועל של המבנים שסומנו לכך בתשריט.**

ב. הריסה

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות	קווי בנין (מטר)	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מספר קומות	מעל לבניסה לקובעות	מתחת לבניסה לקובעות	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	מספר יחיד	צמימת לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מעל לבניסה לקובעות	מתחת לבניסה לקובעות	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
			שטחי לבניסה	הקובעות																			
מגורים בישוב חקלאי	A01	4484	שטחי לבניסה	הקובעות	מתחת לבניסה לקובעות	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	מספר יחיד	מספר קומות	מעל לבניסה לקובעות	מתחת לבניסה לקובעות	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מעל לבניסה לקובעות	מתחת לבניסה לקובעות	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
מגורים בישוב חקלאי	A01	4484	שטחי לבניסה	הקובעות	מתחת לבניסה לקובעות	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	מספר יחיד	צמימת לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מעל לבניסה לקובעות	מתחת לבניסה לקובעות	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מספר קומות	מעל לבניסה לקובעות	מתחת לבניסה לקובעות	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
			ללא שינוי מהוראות התוכנית התקפות																				
אזור חקלאי	BOI	4536	ללא שינוי מהוראות התוכנית התקפות																				

אדריכלות  
מנדט הועדה המקומית  
למחוזי  
תל אביב

<b>6. הוראות נוספות</b>
-------------------------

<b>6.1 הוראות בינוי</b>
-------------------------

<b>6.1.1 טבלת מרווחים בין מבני משק למגורים או בריכות שחיה:</b>
--

סוג המבנה	מרחק ממבני מגורים או בריכות שחיה במטרים
לולים למטילות	20
לולים לעופות על רפד (באור טבעי מבוקר)	40
לולי פרגיות והודונים.	40
לולי הודים לפיטום.	40
לולי רפיה וטיפוח (קל, כבד והודים).	40
לולי הסגר.	40
מדגרות.	40
לולים לאווזים.	40
בתי אימון לעופות.	20
מבנים או סככה לרפת.	20
מבנים לצאן.	30
אורווה.	20
מכון רדיה (*).	15
בתי צמיחה לפרחים ולירקות.	20
בתי צמיחה למחוממים באויר (**).	50
בתי רשת צל.	20
בתי גידול לפטריות.	20

(\*) בניית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים שקיימות במחלקה לדבורים.  
(\*\*) התנור: 50 מ', המבנה 2 מ'.

מרווחים בין בתי משק מאותו הסוג או שונים, ובין מבני משק ומבני עזר יקבעו על ידי אישור ממשד החקלאות.

<b>6.2 היטל השבחה</b>
-----------------------

<b>6.2.1</b>	היטל השבחה ייגבה וישולם ע"פ חוק
--------------	---------------------------------

<b>6.3 שיפוי</b>
------------------

<b>6.3.1</b>	יזמי התוכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התוכנית לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.
--------------	--

<b>6.4 תנאים למתן היתר בניה</b>
---------------------------------

<b>6.4.1</b>
--------------

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

--	--	--

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

אוד ירון ערמון  
מהמס הוועדה המקומית  
חוף השאף  
13/03/2012

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.10.11	גד מ. אורגד, ע"י מ. מ. אורגד, 9288 מכר העצמאות 4 נתניה טל: 0510582 8347089	באמצעות מיופה כח ע"י גד אורגד. ת.ז. 051028702, ככר העצמאות 4, נתניה	053979191 003353208 003353273	דבורה (שרייבר) מרקוביץ חדווה (שרייבר) דינור שושנה (שרייבר) טרייבר	מגיש התכנית
24.10.11	יוסף רב ג	יוסף רב ג 28732022	051028702	גד אורגד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
24.10.11	גד מ. אורגד, ע"י מ. מ. אורגד, 9288 מכר העצמאות 4 נתניה טל: 0510582 8347089	באמצעות מיופה כח ע"י גד אורגד. ת.ז. 051028702, ככר העצמאות 4, נתניה	003353182 003353190	שרייבר מנחם ז"ל שרייבר אלטה ז"ל	בעלי עניין בקרקע
24.10.11	דן - אדריכל במח דותן, ע"י אדריכל		024424434	אדרי ערן בינדרמן	עורך התכנית

22/03/2011  
מהנדס הועדה המקומית  
חוף השרון

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

## 9. נספחים

### 9.1 הליכים סטטוטורים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולח"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

**שימו לב !** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

אדם יעקב  
 מהנדס הועדה המקומית  
 חוף השרון