

19. 11. 2012

נתקבל
תיק מס'

שם תוכנית: חלוקת מגרש לשני מגרשים במושב רישפון

סוג תוכנית: מפורטת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
07-11-2012
התקבל

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף קשרון"

בשיבה מס' 2/10, מעמ' 14/2

חלילת חוצצות:

~~יושב ראש הוועדה~~

מחנכים וצעדה

202 קהבנייה התשכ"ה 1965
מחלקת המחקר והמסמך

משרד הפנים - מחלקת הממונה
הוועדה המחוזית
28/5/10
(2108) (החליטה ביום)

לְאִשְׁרָאֵל אֶת הַתְּכֵנִית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒
התכנית נקבעה טעונה אישור השר ☐

יו"ר הוועדה למחוזית

תאריך: 13-01-2013

דברי הסבר לתוכנית

חלוקת מגרש לשני מגרשים במושב רישפון

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

2/9/2012

תבנית: הוראות מעודכנות ליולי 2009

אורי ירון ערמון
מהנדס תעודה המקומית
חוף השרון 16

עמוד 2 מתוך 16

1. זיהוי וסיווג התוכניתיורס
ברשומות

חלוקת מגרש לשני מגרשים במושב רישפון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חש/13/12/1

מספר התוכנית

720.904 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

2/9/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יורס
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד ואו חלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

2/9/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 3 מתוך 3
חוף השרון
יורס
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

קואורדינטה X 183600
קואורדינטה Y 679025

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חוף השרון

התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות

הרשות

נפה

רשפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8921	• מוסדר	• חלק מהגוש	7-10, 19,21-68 70,71	11-18
8922	• מוסדר	• חלק מהגוש	9-12	3, 4, 8
8924	• מוסדר	• חלק מהגוש	30-60, 63	3-13, 16-28
6675	• מוסדר	• חלק מהגוש	25-27, 46, 362-399, 402-499, 610	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
16	6678

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2001א, 2002ב	חש/13/12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חש/12/13	• שינוי		4168	22/11/1993
חש/50	• כפיפות		3527	30/6/1988
חש/10/10	• שינוי		3613	16/1/1989

2/9/2012

תבנית הוראות מעודכנת- ליוולי 2009

אשר עליו ערמו
הנדס העדה המקומית
חולדשרון

עמוד 5 מתוך

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		16		2/9/2012	אדרי' ירי גולדנברג		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250		1	2/9/2012	אדרי' ירי גולדנברג		
תשריט בינוי	• מנחה	1: 250		1	2/9/2012	אדרי' ירי גולדנברג		

כל מסמכי התוכנית 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.

אדרי' ירי גולדנברג
מנהל תכנון המקומית
חוף השרון

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	רשפון-מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ			570002410		הפרחים 22 רשפון 46915	09-9584221		09-9514693	M_rishpon@bezeqint.net	

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רשפון-מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ			570002410		הפרחים 22 רשפון 46915	09-9584221		09-9514693	M_rishpon@bezeqint.net

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	קרן קיימת ישראל					מנחם בגין 125 ת"א	03-7632222			
חוכר	רשפון-מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ					הפרחים 22 רשפון 46915	09-9584221		09-9514693	M_rishpon@bezeqint.net

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	ירי גולדנברג	042594911	07653		תד 824 אבן יהודה	8991754		89911723	richu@bezeqint.net
מודד	מודד	אריה פלגר	051074227	561		תד 3765 כפר נטר 40593	09 8992760		09-8992764	fellner@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

פיצול מגרש ביעוד משק עזר ל-2 וקביעת הוראות להקמת יחידת דיור חד משפחתית בכל מגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (א) הגדלת מספר יחידות דיור מ 1 יחידות ל - 2 יחידות במגרש ו הגדלת מספר יחידות דיור מאושרות מ 326 יחיד ל 327 יחיד בתחום המושב.
 (ב) שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימאלי שמותר להקים עליו בנין לפי המסומן בתשריט תוכנית זאת.
 (ג) קביעת קווי בניין.
 (ד) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, זכויות והסדרי נגישות למגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 720.900 (תאי שטח 002 ו 003 = 1.184 דונם)

סוג נתון כמותי	עבר	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מת	
מגורים א' תא שטח 002 ו תא שטח 003	מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר + 240 מ"ר במרתף	400 מ"ר + 240 מ"ר במרתף		תוספת יחיד והגדלת זכויות בניה
מגורים א' + יעוד ע"כ תכניות מאושרות אחרות	מס' יחיד	326	1	327		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים א'	0001				
מגורים א'	0002				

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	48,280	6.69		מגורים א'	1,184	
מגורים לבעלי מקצוע	44,770	6.03		יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	719,720	
מבנים ומוסדות ציבור	29,040	4.02				
אזור לצרכי ציבור	19,740	2.73				
משק חקלאי	441,050	61.17				
שטח ציבורי פתוח	42,330	5.87				
דרך מאושרת	91,270	12.66				
דרך משולבת מאושרת	1,040	0.14				
בית עלמין	3,380	4.68				

אדריכל ערמון
מנהל תעודת המכירה
חורף 2012

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א' בבית צמוד קרקע. במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים א'. אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד. התכלית והשימושים המותרים במגרשים אלו הינם כהגדרתם בתכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית חש/13/12 וחש/10/10, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ראה סעיף 5 ההפניה הינה ליעוד מגורים לבעלי מקצוע בלבד.

2/9/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11
 מתוך 11 עמודים
 תמונת חתום
 חתום

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר לפי חש/13/12 וחש/10/10

לוח אזוריים לתכנית בנין ערים בתכנית מפורטת/שנוי למתאר מספר חש/13/12/12 רשפון

ייעור האזור	סימון כצבע	גודל מינימלי של מגרש במ"ר	רוחב החזית מינימלי	שטח הבנייה במ"ר	שטחי שרות	גובה מקסימום של בנין	מרחף
בעלי מקצוע	כתום מורחם ירוק	כמסומן בהשריט	כמסומן בהשריט	200 מ"ר על המפלסים גם יותר	15 מ"ר - מבנה הניה לרכב פרטי 15 מ"ר - מחסן בייתי	2 קומות (קוטג') ועד 0.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס קרע טבעית או סופית מה שסחוח	עפ"י תכנית מפורטת חש/10/10

המשך לטבלה...

ייעור האזור	מספר יחידות מגורים למגרש	קני בנין החזית	קני בנין צד	הערות
בעלי מקצוע	יח"ר אחד בלבד	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'
				1. קני בנין לסככת הניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' כמסומן בתשריט.
				2. מבני העזר יהיו בפנימטר בנין המגורים או לפי שקול דעת הועדה.
				3. הקטנת גדרות תחת אף ורק בנבולות החלקות. שיצוב הגדרות ותמרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס תועדה המקימות. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירנות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שקול דעת מהנדס תועדה.
				גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש ומאחור 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת הטכנ הנובל.
				4. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף. מינימום 1.0 מ' כגג שטוח.

אד"ר ירון ערמון
מהנדס תועדה מקומית
חוף השרון

מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית מ"ר משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	0002	500	200	50 מ"ר ל 3 חניות + 10 מ"ר מחסן + ממ"ד, לפי תקן הג"א	עד 120 מ"ר ראה הערה מס' 1 ו 3	0	78,4	1	2	180 מ"ר + ממ"ד ראה הערה מס' 3	8.5 בגג משופע	2	1	4	5	3
מגורים א'	0003	684	200	50 מ"ר ל 3 חניות + 10 מ"ר מחסן + ממ"ד, לפי תקן הג"א	עד 120 מ"ר ראה הערה מס' 1 ו 3	0	57.31	1	1.46	180 מ"ר + ממ"ד ראה הערה מס' 3	8.5 בגג משופע	2	1	4	3	5

הערות:

1 – שטחים במרתף יהיו שטחים עיקריים.

2 – בעת הוצאת היתר בניה – ניתן יהיה למקם את שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת. שטחים אלו יהיו על חשבון השטחים העיקריים שבמרתף.

3- לא ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת לשטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת.

אדרי ירון ערמון
מהנדס העדה המקומית
תוף השרון

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

יוטל ויגבה על ידי הועדה המקומית.

6.2 חניה

מספר מקומות החניה יחושב ע"פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת התרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר הבניה, שלוש מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

6.3 כללי

כל הוצאות עריכת וביצועה התוכנית יחולו על החוכרים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

תנאי להיתר בניה:

(א) מפה לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית.

(ב) אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ותאום תשתיות לכל שטח התכנית.

6.4 נגה עילי

תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשקיית נגר, כגון: חיבורי מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז ל מערכות הביוב. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז ל מערכות הביוב

6.5 זיקת הנאה וזכות מעבה

תרשם זיקת הנאה שהינה זכות מעבר ללא הגבלה ולתקופה בלתי מוגבלת בדרך שרוחבה 3 מ' המסומנת בתשריט כ- "זיקת הנאה", זאת על מגרש 3 לטובת מגרש 2. בשטח זיקת הנאה יותר מעבר בלבד, לא תותר כל בניה, לא יותר שימוש למעט מעבר, וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהו למעט הטמנת תשתיות ברקע, או לחנות בו או לחסום אותו או כל חלק ממנו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהוא. סלילת הדרך בשטח זיקת הנאה הינה תנאי להיתר בניה. בהוצאות האחזקה של הדרך ישאו בעלי מגרשים 2-3 בחלקים שווים.

6.6 עתיקות

כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינויי בינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן ביצוע 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

8. חתימות

שם: מושב רשפון	חתימה: רשפון	תאריך: 6/11/12
מגיש ויזם התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב רשפון 570002410	מספר תאגיד: 570002410

שם: מושב רשפון	חתימה: רשפון	תאריך: 6/11/12
מגיש ויזם התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב רשפון 570002410	מספר תאגיד: 570002410

שם: אדרי ירי גולדנברג	חתימה: אדרי ירי גולדנברג	תאריך: 4.11.2012
עורך התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: אדרי ירי גולדנברג 824 אבן יהודה 50500 09-8991754-70	מספר תאגיד: 570002410

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	תאגיד:	מספר תאגיד:
שם: מושב רשפון	חתימה: רשפון	תאריך: 6/11/12
בעל עניין בקרע	תאגיד: מושב רשפון 570002410	מספר תאגיד: 570002410