

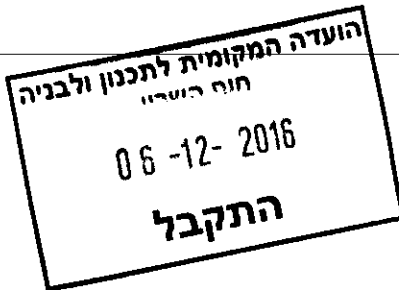
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4023626

הוראות התכנית

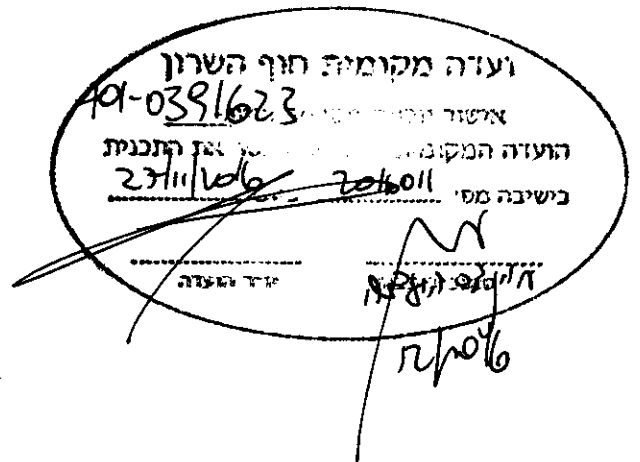
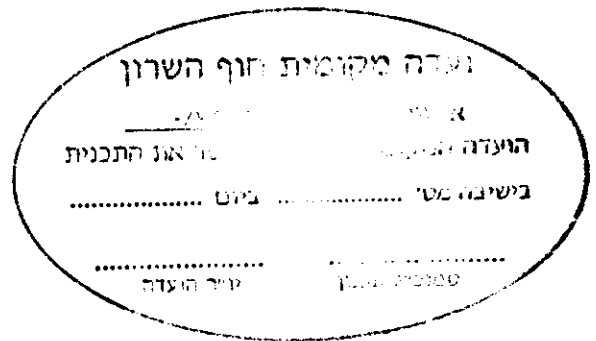
תכנית מס' 401-0391623

רח' אלמוג 12 ארסוף



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו מבקשים חלוקת המגרש ל-2 מגרשים בגודל זהה בהסכמת ההבעלים בהתאם לסעיף א62 (א) (1). כמו כן מבוקש שינוי בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין בהתאם לסעיף א62 (א) (7), שינוי הוראות הבינוי בתוכנית (כגון שינוי קוי בנין צדדיים, תוספת 6% שטח עיקרי, גובה המרתף, גובה הבית וכד') בהתאם לסעיפים א62 (א) (4), א62 (א) (5) ו-א62 (א) (9), הוספת שטחי שירות במפלס המרתף בהתאם לסעיף א62 (א) (15).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' אלמוג 12 ארסוף

מספר התכנית 401-0391623

1.2 שטח התכנית 1.995 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

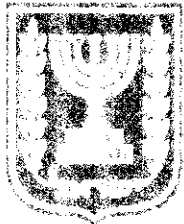


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

קואורדינטה X 182874

קואורדינטה Y 679971

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: ארסוף

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ארסוף	אלמוג	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6680	מוסדר	חלק	370	

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	תאריך
חש/10/5/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/5/א ממשיכות לחול.	3780	3321	08/07/1990
חש/10/5/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/10/5/ב. הוראות תכנית חש/10/5/ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732	15/07/1999

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				יורם כליפה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יורם כליפה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	19/01/2016	יורם כליפה	19/01/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100		10/07/2016	יורם כליפה	11/07/2016	נספח הבינוי הינו נספח סכמטי מנחה בלבד המתייחס לזכויות המאושרות מכח התכנית ולא לזכויות נוספות ככל שתאושרנה בתכניות אחרות, וניתן יהיה לסטות ממנו.	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	18/01/2016	יורם כליפה	18/01/2016		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

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	שמעון הראל			הרצליה	השונית	10	054-4211199		sharon@silonsport.co.il
	פרטי	אליעזר קובו			רשפון	החרוב	4	054-9888899		bebokobo27@yahoo.com

1.8.2 יזם



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון הראל			הרצליה	השונית	10	054-4211199		sharon@silonsport.co.il
פרטי	אליעזר קובו			רשפון	החרוב	4	054-9888899		bebokobo27@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמעון הראל			הרצליה	השונית	10	054-4211199		sharon@silonsport.co.il
בעלים	אליעזר קובו			רשפון	החרוב	4	054-9888899		bebokobo27@yahoo.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	יורם כליפה	19213		הרצליה	קבוץ גלויות	107	052-3403800		zfishuy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי צרצור	1396		כפר קאסם (1)			050-3425497		zmapss@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 601 כפר קאסם 48810.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. חלוקת מגרש ל-2 מגרשים שווים.
2. שינוי של הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
3. שינוי של הוראות הבינוי בדבר הוראות למרתף, גדרות ובריכות שחייה.
4. תוספת 6% שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש ל-2 תאי שטח שווים.
2. שינוי של הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין.
 - א. גודל מגרש מינימלי יהיה 997 מ"ר.
 - ב. תותר יחידת דיור אחת לכל מגרש. שתי היחידות תהיינה בעלות קיר משותף.
 - ג. תותר בריכת שחיה אחת לכל יחידת דיור לפי הוראות תכנית חש/5/10 א ו-חש/5/10 ב, למעט הדרישה לאישור משרד הבריאות ונציבות המים.
3. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - א. יותר מרתף בקונטור קומת הקרקע
 - ב. גובה המרתף יהיה 2.40 מ' במקום 2.20 מ'.
 - ג. חצרות אנגליות יותרו מעבר לקווי הבניין וגובה רצפתן לא יפחת מ-1 מ' מעל מפלס רצפת מרתף.
 - ד. יותר חלונות במרתף עד מפלס רצפת החצרות האנגליות.
 - ה. לעת הקמת מרתף תותר הגבהת מפלס הכניסה הקובעת עד 1 מ' ברוטו מזו שצויינה בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה. תכנית זו תסמן מפלסי כניסה קובעת, העמדת מבנים, נגישות, חניה וחיבור לתשתיות. היא תהיה ערוכה על רקע מדידה טופוגרפית עדכנית.
- ו. גובה גדרות בנויות יהיו 1.80 מ' בגבולות צדדיים ואחורי ו-1.20 מ' בגבול מגרש קדמי. גידור הפונה לחזיתות ציבוריות יטוייח או יחופה.
- ז. תותר הקמת חדרי מכוונות לבריכות השחייה בקו בנין 2 מ'.
- ח. גובה גג שטוח יהיה 7.5 מ'.
- ט. שטח חדר המכוונות של בריכת השחייה יהיה עד 6 מ"ר לכל יחיד וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.
4. תוספת 6% בשטח העיקרי המותר.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.995



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2		מגרש 164 לפי תכנית חש/10 א בשטח 1,615 מ"ר - 330 מ"ר בעקבות בג"צ 3303/90 וההסכמה להחזרת חלק מהשטח שיועד להפקעה מחלקות 162-166, לבעליו, גדל שטח המגרש ל 1,995 מ"ר. מצב מוצע: 2 מגרשים בשטח 997 ו-998 מ"ר וכן תוספת 6% - 119.70 מ"ר - שניתן לאשר כהקלה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	330	+119.7	449.7		



בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-מבנה
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

תאי שטח		יעוד
2, 1		מגורים א'

תאי שטח כפופים		יעוד	סימון בתשריט
2, 1		מגורים א'	להריסה

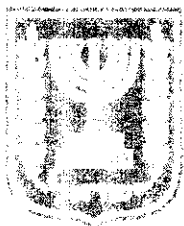
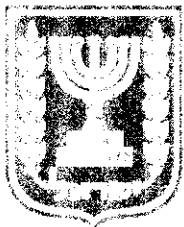
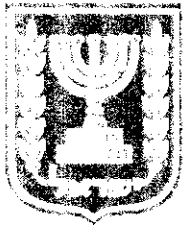
3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,995	100
סה"כ	1,995	100

מצב מוצע

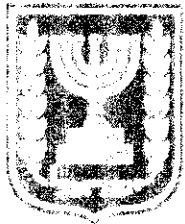
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,994.88	100
סה"כ	1,994.88	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
	2. בריכות שחייה פרטיות.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	1	997	224.85 (1)	30 (2)		3 (3)	15	1	8.5 (4)	2	1 (5)	4 (6)	0	6 (6)	5
מגורים א'	מגורים	2	997	224.85 (1)	30 (2)		3 (3)	15	1	8.5 (4)	2	1 (5)	0	4 (6)	6 (6)	5

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

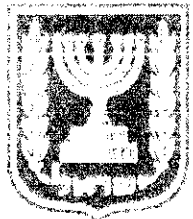
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

יתר הוראות הבניה והוראות בניה לשטחי שירות ולבריכות שחיה פרטית עפ"י תוכניות חש/5/10/א ו-חש/5/10/ב

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל תוספת של 6% - 59.85 מ"ר.
- (2) לחניה מקורה או לחדרי שירות בקומות א' או בג.
- (3) שטח המרתף יותר בקונטור קומת הקרקע.
- (4) גובה גג שטוח יהיה 7.5 מ'.
- (5) גובה המרתף יהיה 2.40 מ'.
- (6) קו בנין לבריכה ומתקניה (חדר מכונות) - 2 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

רעש: רמת הרעש המקסימלי מן הבריקה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנון.

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. בניית הבריקה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג', "הבריקה" בתקנות בדבר תנאי תברואה נאות לבריכת שחייה סעיפים 1-12.
2. המים יכלורו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
3. בבריקה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 1 לתקנות משרד הבריאות.
4. בין מערכות צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריקה יהיה מרווח אויר של 25 סמ' לפחות שימנע יניקה חוזרת של המים אל רשת צינורות האספקה.
5. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריקה באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
6. פתחי הזרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריקה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
7. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הרקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות יבוצעו לתוך מערכת הביוב המרכזית.
8. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- א. אישור תכנית לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית.
- ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול העמדת מבנים, נגישות, חניות, פיתוח נופי וגנני וחיבור לתשתיות. תכנית זו תאושר על ידי מהנדס הועדה.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

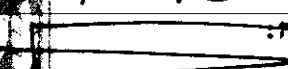
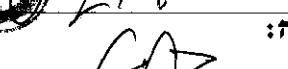
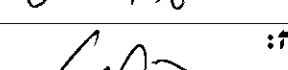
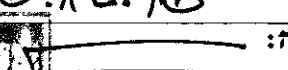
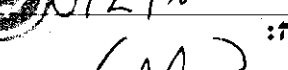
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

8. חתימות

תאריך: 6.12.16 חתימה: 	סוג:	שם: שמעון הראל שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 6.12.16 חתימה: 	סוג:	שם: אליעזר קובו שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 6.12.16 חתימה: 	סוג:	שם: שמעון הראל שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 6.12.16 חתימה: 	סוג:	שם: אליעזר קובו שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 6.12.16 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: שמעון הראל שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 6.12.16 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: אליעזר קובו שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה: כליפה יורם ה.ר. 19213 גייד 052-3403800	סוג: עורך ראשי	שם: יורם כליפה שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 401-0391623 שם התוכנית: רח' אלמוג 12 ארסוף

עורך התוכנית: יורם כליפה תאריך: 19.01.2016 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות - חניה, ממ"ד	עיקרי	שרות										
מגורים		1400	*330	**	**		1			8.5	2	1	5	4	4	

* 240 מ"ר בקומה אחת (כולל פטיו)

** שטחי שירות - 100 מ"ר. שטחי השירות מעל הקרקע לא יעלו על 50 מ"ר. במידה ושטחי שירות ירוכזו במרתף יותר שטח מרתף מירבי 100 מ"ר.

