

23842

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
07-09-2017
התקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0355032

שינוי קו בנין ברחוב הרותם, רשפון

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

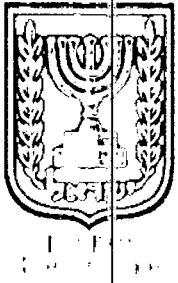
ההגדרה המקומית חוף השרון
401-0355032
התקבלה במועצה המקומית
ביום 07/09/2017
מיוזמת
משרד התכנון והבניה
מיוזמת

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לצורך הקמת מבנה מגורים בחלקה 45 ובכדי לנצל באופן יעיל את החלקה מבוקש בתכנית זו שינוי קווי הבנין הצידיים.
תכנית זו מבקשת שינוי קו הבנין הצידי מערבי מ- 4 מ' ל- 1.5 מ' וקו הבנין הצידי המזרחי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.
כל שאר הוראות התכניות הראשיות ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בנין ברחוב הרותם , רשפון

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

401-0355032

מספר התכנית

0.491 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

183575 קואורדינאטה X

678895 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבלות:

מצפון וממערב: חלקה 44 בגוש 8921

מדרום: רח' הרותם

ממזרח: חלקה 31 בגוש 8921

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: רשפון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רשפון	הרותם		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8921	מוסדר	חלק	45	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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/ 2 /13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /13 ממשיכות לחול.	3991	2698	05/04/1992
חש/ 1 /13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 1 /13 ממשיכות לחול.	2402		05/01/1978
משמ/ 50 /חש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 50 /חש ממשיכות לחול.	0		30/06/1988



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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				ארנון ניר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ארנון ניר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/03/2017	ארנון ניר	06/03/2017		לא

תכנית מס' 401-0355032

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

תכנית מס' 401-0355032

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	דיויד הראל			הרצליה	רמת ים	12	09-9588846		daviharel@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דיויד הראל			הרצליה	רמת ים	12	09-9588846		daviharel@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל- קק"ל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

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	ארנון ניר		ארנון ניר אדריכלות בע"מ	רשפון	הרותם	5	09-9505171	09-9509410	arstudio@netvision.net.il

תכנית מס': 401-0355032 - שם התכנית: שינוי קו בנין ברחוב הרוזים , רשפון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	(1)		09-7493048	09-7493080	y- shilo@bezeqi nt.net

(1) כתובת : ת.ד. 152 כוכב יאיר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 קווי הבניין הצידיים בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו הבנין הצידי המערבי מ- 4 מ' ל- 1.5 מ'.
2. שינוי קו הבנין הצידי המזרחי מ- 4 מ' ל- 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.491
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בהתאם לתכניות חלות	200			200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים לבעל מקצוע	491	100
סה"כ	491	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	490.5	100
סה"כ	490.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים בישוב כפרי
	4.1.1	שימושים
		מגורים
	4.1.2	הוראות
	א	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבנין יהיו כמסומן בתשריט :</p> <p>קו בנין קדמי 5 מ' ללא שינוי ,</p> <p>קו בנין צידי מזרחי 3 מ' במקום 4 מ' ,</p> <p>קו בנין צידי מערבי 1.5 מ' במקום 4 ,</p> <p>קו בנין אחורי צפוני 5 מ' ללא שינוי.</p>
	ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הריסת כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה וכמפורט בסעיף 6.1 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
5	5	1.5	3	1	2	8.5 (1)	1	200		45	200	491	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי

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:

שטחי הבניה יהיו ללא שינוי מהמאושר ע"פ תכניות חלות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה משיא גג משופע ועד למפלס קרקע טבעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה: 4

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאי להיתר בניה הריסה בפועל של כל בניה ללא היתר .

6.2 כתב שיפוי

יוזם התכנית יפצה את הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם מתן תוקף לתוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4