

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת הוספת 70 מ"ר שטח עיקרי למבנה קיים בחלקה (בתא שטח 1) למטרת מגורים בלבד. זאת במסגרת המאושר בתיקון 8 לתמ"א 13 משנת 2010. בנוסף מבוקשת חלוקת החלקה לשלושה מגרשים בהתאם למסומן בתשריט ולטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית תבע ארסוף קדם

ומספר התכנית

מספר התכנית 401-0501395

8.349 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
קואורדינאטה X	183072
קואורדינאטה Y	679460

1.5.2 תיאור מקום

ארסוף - קדם
 מצפון חלקה 27 בגוש 6679
 ממערב חלקה 29 בגוש 6679
 מדרום חלקה 39 בגוש 6679
 ממזרח חלקה 37 בגוש 6679

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6679	מוסדר	חלק	28	

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

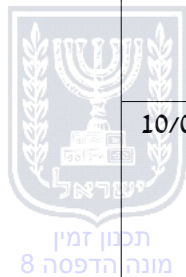
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/8 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/8 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/8 ים - תיכון
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/2/10 ממשיכות לחול.	החלפה	חש/2/10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארנון ניר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארנון ניר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/07/2017	ארנון ניר	06/07/2017	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11/07/2017	ארנון ניר	18/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	אהוד גזית			הרצליה	מדינת היהודים	22	09-9580042		egazit5@ mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד גזית			הרצליה	מדינת היהודים	22	09-9580042		egazit5@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארנון ניר		ארנון ניר אדריכלות בע"מ	רשפון	הרותם	5	09-9505171	09-9509410	arnon@arstu dio.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	ברעם	1	09-7493048	09-7493080	y- shilo@bezeqi nt.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת שטחים למבנה הקיים בתא שטח 1 בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 13 וחלוקה חדשה לשלושה מגרשים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי למבנה הקיים בתא שטח 1 לשימוש למגורים בלבד. חלוקת החלקה בהסכמה לשלושה מגרשים, כמסומן בתשריט וכרשום בטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית זו.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד וחלוקה חדשה	8,349	100
סה"כ	8,349	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,336.35	100
סה"כ	8,336.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>ללא שינוי מהוראות התכניות החלות כמפורט בסעיף 1.6 לעיל. המבנה הקיים וההרחבה המבוקשת ישמשו למגורים בלבד, כל שימוש שלא למטרת מגורים, יהווה סטייה ניכרת, זאת בהתאם לתיקון 8 לתמ"א 13.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותר מבנה בן קומה אחת בלבד. ב. תותר יח"ד אחת בלבד. ג. תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה כתנאי למתן היתר בנייה. תכנית הבינוי תכלול פתרונות חניה ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז שבילים ושטח מגונן. ד. כל בניה אחרת בתחום התכנית שבנויה ללא היתר תיועד להריסה. ה. תוספת הבניה תבנה בצמוד למבנה הקיים בלבד.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה תוספת הבניה לא יעלה על גובה הבניה הקיימת. שינוי מגובה זה יהווה סטייה ניכרת, תוספת קומה תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. המבנה הקיים וההרחבה ישמשו למגורים בלבד. כל שימוש שלא למטרת מגורים, או חלוקה ליחידות משנה יהווה סטייה ניכרת ויהיו אסורים. ההרחבה מיועדת לצרכי בריאות או רווחה מיוחדים בלבד והשינויים במבנה הכרחיים כדי להתאים את המגורים במקום לצורך זה. 2. התוספת תהיה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים הקיים ולא תתאפשר חלוקה לשתי יחידות דיור, תרשם הערת אזהרה על כך בטאבו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי					
(3) 5	(3) 8	(3) 25	(3) 9	1	1			(2) 30	(1) 140	6262	1	קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										1044	2	קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										1044	3	קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 70 מ"ר עיקרי לשטחים הקיימים.
- (2) שטחי שרות עבור ממ"ד ו/או חניה מקורה ו/או ומחסן.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

1. מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתר ל 70 מ"ר תוספת בניה למצב המאושר.
2. היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח שתכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוגש על רקע מפה טופוגרפית באישור מהנדס הוועדה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה קיום מיכל אטום לפתרון הביוב.

6.2 איחוד וחלוקה

חלוקת החלקה המקורית לשלושה מגרשים בהתאם להסכם החלוקה בין הבעלים ובהתאם למסומן בתשריט.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.4 ניקוז

במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

