

**הוראות התכנית**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מועצה מקומית

31-10-2018

**התקבל**

תכנית מס' 401-0610998

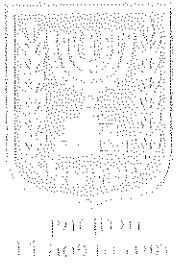
הפרחים 4 רשפון - תוספת זכויות בניה



מחוז **מרכז**  
 מרחב תכנון מקומי **חוף השרון**  
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

ועדה מקומית חוף השרון  
 401-0610998  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מועצה מקומית  
 2/9/18  
 2018006  
 ע"ר הועדה  
 חוק התכנון והבניה  
 # 4018

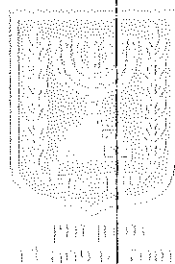


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה למגורים בנחלה חקלאית במושב רשפון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית **הפרחים 4 רשפון - תוספת זכויות בניה**

מספר התכנית **401-0610998**

1.2 שטח התכנית **10.113 דונם**

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
**תכנית מפורטת**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

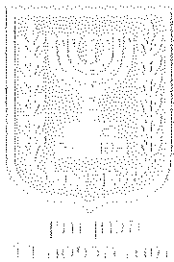
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק **62א (א) סעיף קטן 17**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **לא**



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
	קואורדינטה X	183750
	קואורדינטה Y	679050

**1.5.2 תיאור מקום**

**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	הפרחים	4	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8921	מוסדר	חלק	16	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

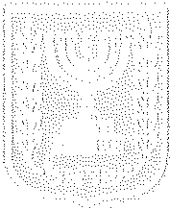
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



מכון תכנון  
מנהל תכנון



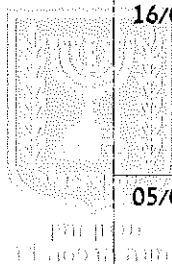
מכון תכנון  
מנהל תכנון



מכון תכנון  
מנהל תכנון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/1991	217	3932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 10 /11
14/08/2003	3796	5215	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /15. הוראות תכנית חש/ 10 /15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /15
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 10 /2
16/01/1989	1209	3613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /10. הוראות תכנית חש/ 10 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /10
05/01/1978		2402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 13 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 13 /1
30/06/1988		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 50 /חש. הוראות תכנית משמ/ 50 /חש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 50 /חש



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מספר קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				גלי יבגי סיטון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	26/01/2018		גלי יבגי סיטון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא				גלי יבגי סיטון	26/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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	יצחק אורן			הרצליה	יהודה הנשיא	35	054-4260348		shoshi@shilav.com
	פרטי	שושנה אורן			הרצליה	יהודה הנשיא	35	054-4260348		shoshi@shilav.com

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק אורן			הרצליה	יהודה הנשיא	35	054-4260348		shoshi@shilav.com
פרטי	שושנה אורן			הרצליה הנשיא	יהודה הנשיא	35	054-4260348		shoshi@shilav.com

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב - יפו	דרך בגין	125		02-5456163	a- telavivmerkaz@land .gov.il
אחר	בר רשות - קונה	יצחק אורן			הרצליה	יהודה הנשיא	35	054-4260348		shoshi@shilav.com
אחר	בר רשות - קונה	שושנה אורן			הרצליה	יהודה הנשיא	35	054-4260348		shoshi@shilav.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
gali-ys@barak.net.il		09-7463072	42	כצלסון ברל	כפר סבא		115601	גלי יבגי סיטון	עורך ראשי	אדריכלות
mhmed@bezegint.net		09-7990140		(1)	טייבה		894	חוסאם מסראוה	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: משולש.



**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 זכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת זכויות בניה בסך 50 מ"ר, על פי סעיף 62(א)(17) לחוק התכנון והבניה.

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	161
קרקע חקלאית	162

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	161
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	162
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	161
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	162
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	161
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	162

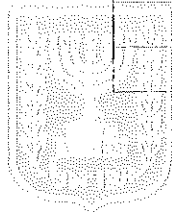
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

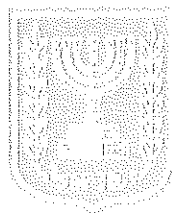
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חצי חקלאי	3,000	29.67
אזור חקלאי	7,113	70.34
סה"כ	10,113	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.69	3,000.45	מגורים בישוב כפרי
70.31	7,106.83	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>10,107.28</b>	<b>סה"כ</b>



התכנית  
מונה תדפיס 11



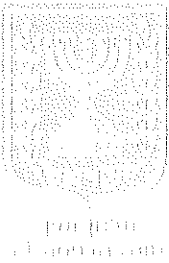
התכנית  
מונה תדפיס 11



התכנית  
מונה תדפיס 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שני מבני מגורים ובתוכם שלש יחידות דיור עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ויחידת הורים.                  ב. מבנים לשימוש חקלאי כגון דיר, רפת, חממה ואורות.                  ג. מבני שירות למשק חקלאי כגון מתבן, מחסן חקלאי, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית.                  ד. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים.                  ה. שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה.                  ו. תעשייה חקלאית זעירה הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק.                  ז. פעוטון ומעון יום לקשישים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א. לא יורשו מדרגות חיצוניות לבית אלא אם הוא מכיל דירה אחת בקומה שמעל לקומת הקרקע, ובתנאי שהמדרגות יהיו צמודות לבנין ולא יבלטו יותר מ-1 מ'.                  ב. בחלל שמתחת לגג משופע, מותר להקים מיכלי מים בלבד.                  ג. התכנית אינה מתירה תוספת יחידת דיור.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. חקלאות, גנים, משתלות, חממות, מטעים.                  ב. בנייני משק.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	מספר יחיד	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הבניסה הקובעת	תחת						שטח	שטח				
5	0	3	3	3	3	2	3	60	(1) 500	3000	161	מגורים	מגורים כפר	
5	0	3	3	3	3	1	1	500	500	3000	161	פעילות לא חקלאית	מגורים כפר	
5	0	2	2	2	2	1	1	(2)	(2)	7113	162	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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:

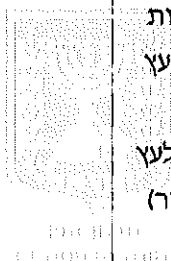
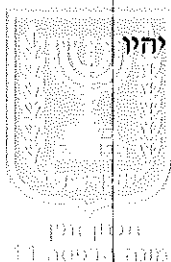
(1) תוספת 50 מ"ר לשטח העיקרי לא תחול על יחידת ההורים בשטח 55 מ"ר.

(2) תותר בניית מבני משק באישור הוועדה המקומית.

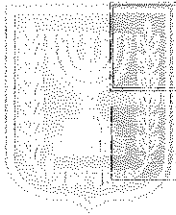
**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.</p> <p>ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.</p> <p>ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. שיעורי חניית מכוניות יהיו על פי התקן התקף.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת</p>	<p><b>6.3</b></p>

<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יחיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעץ בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p>



<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

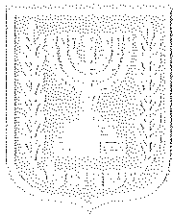


<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

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

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.



המכון הירוק  
מונה הרישום 11



המכון הירוק  
מונה הרישום 11