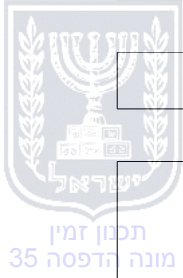


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0522367

עח/מק/21/18 בית ינאי, שפרלינג-פטקין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מבוקש להוסיף זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית לשלושה מגרשים (401-402-403) ולאחר מכן להעביר זכויות בניה בין המגרשים השונים כדי להתאימם למצב הקיים. עוד מבוקש לקבוע קוי בנין במגרשים אלו ולקבוע הוראות תכנוניות בסמכות ועדה מקומית. התכנית חלה בתחום הסביבה החופית ומחייבת את אישור הולחוף להפקדתה ואישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עח/מק/18/21 בית ינאי, שפרלינג-פטקין

מספר התכנית 409-0522367

1.2 שטח התכנית 2.740 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 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

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	עמק חפר
קואורדינאטה X	187343
קואורדינאטה Y	698906

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בית ינאי

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית ינאי	דקר	18	
בית ינאי	דקר	20	
בית ינאי	מצפה ים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8337	מוסדר	חלק	35-36, 93	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13/9/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9/א. הוראות תכנית תמא/13/9/א תחולנה על תכנית זו.	7089	7808	05/08/2015
תמא/13/9/א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9/א/1. הוראות תכנית תמא/13/9/א/1 תחולנה על תכנית זו.	7737	6374	22/03/2018
עח/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905	19/07/1979
עח/21/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/21/2. הוראות תכנית עח/21/2 תחולנה על תכנית זו.	1108		13/08/1964

הערה לטבלה:

תרש"צ/2/200/2 - שינוי - אישור בועדה לתיאום לשיכונים ציבוריים - 29.12.1998
 תרש"צ/4/200/2 - שינוי - אישור בועדה לתיאום לשיכונים ציבוריים - 17.02.2010
 תמא/13/9 - כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	התלות בין יציבות המצוק לבתי יוסי שפרלינג - חוות דעת הנדסית	11: 49 05/11/2018	דוד דוד	11/06/2018	8		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 05 19/06/2019	שמואל רוה	11/01/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	יוסף שפרלינג			תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	134	03-6853535	03-6851731	j-s-law@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף שפרלינג			תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	134	03-6853535	03-6851731	j-s-law@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל רוה		פינצי רוה לונדון אדריכלים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171		eran@finrav.co.il
מודד מוסמך	מודד	נועם אשל	820	ג.נ. מדידות והנדסה	כפר מונש	(1)		09-8947907	09-8947907	tanone@zahav.net.il



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 35



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	דוד דוד	3941	דוד דוד וישי דוד ביסוס מבנים בע"מ	הרצליה	יהושפט המלך	55	09-9588808	09-9555972	office@david -david.co.il

(1) כתובת : הקורא 61 כפר מונש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

הסדרת המצב הקיים בנושא קוי הבנין, הקלה בשיעור 6% והעברת זכויות בין מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקריים למגורים למגרשים 401-402-403 בהיקף של 6% משטח כל מגרש בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א)(9) לחוק.
2. העברת זכויות בין מגרשים לפי סעיף 62א (א)(6) לחוק.
3. הסדרת קוי בנין - בסמכות ועדה מקומית לפי- סעיף 62א (א)(4) לחוק.
4. הקלה מתמ"א/13 על תיקוניה לחוף הים התיכון בכל הנוגע להוראות איסור הקמת מבנים בתחום של 100 מ' מקו המים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

יעוד		תאי שטח
מגורים		403 - 401
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים	403
מבנה להריסה 2	מגורים	403 - 401
תחום הסביבה החופית	מגורים	403 - 401

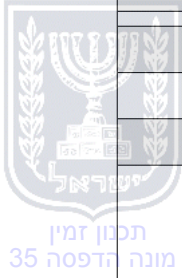
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים	2,740	100
סה"כ	2,740	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,783.25	100
סה"כ	2,783.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בנייני מגורים, חניה מקורה, מחסן, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	א. בתכנית זו ישנה הקלה בשיעור 6% כמפורט בטבלה 5. ב. בתכנית זו מוצעת העברת זכויות בניה בין מגרשים כמפורט בטבלה 5.



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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	20	4	4	1	2	(3)	1	365	(2)	(2)	(2) 30	(1) 335	859	401	מגורים	
5	20	4	4	1	2	(7)	1	(4) 321	(6) 31	(5)	(4) 66	(1) 224	872	402	מגורים	
(8)	5	4	4	1	2	(7)	1	(4) 333	(5)	(5)	(4) 68	(1) 265	1009	403	מגורים	

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:

א. יותרו פרגולות עפ"י הגודל והיסודות של הסככות הקיימות.

ב. בתא שטח 401 תותר הקמת מוסך על חשבון שטחים עיקריים בקו בנין קדמי 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 בהסכמת שכן.

בתא שטח 402 תותר הקמת מוסך בקו בנין קדמי 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 בהסכמת שכן.

בתא שטח 403 יחולו על הקמת מוסך ההוראות שבסעיף 6.7, המוסך בקו בנין 0 דרומי.

ג. בניה קיימת תותר לפי הקיים בשטח. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף לקווי הבניין בתכנית זו.

ד. קו בנין צידי למחסן יהיה 3 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן, יתר קווי הבניין יהיו כמו לשטח עיקרי בתא השטח הרלוונטי. מרחק המחסן מבית המגורים יוצג בבקשה להיתר באישור הועדה המקומית.

ה. תותר בריכת שחיה בשטח 50 מ"ר בקו בנין לשטח עיקרי ובמרחק 5 מ' מכל מבנה. הקמת בריכה מעבר לקו בנין בחלקו הצפוני או המערבי של מגרש 401 תהווה סטייה ניכרת.

ו. לא תותר כל בניה, עיקרי או שרות מעבר לקו בנין מערבי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה העיקריות במצב המאושר הן 220 מ"ר לכל תא שטח. לזכויות אלו מתווספות בכל תא שטח זכויות בסך 6% משטח תא השטח מכח סמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(9).

(2) א. תותר הקמת מרתף ע"ח שטחים עיקרי ו/או שירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת ב. בתא שטח 401 שטחי השירות כוללים גם את הממ"ד.

(3) במקרה של הריסת הבנין הקיים בתא שטח 401 גובה מפלס הכניסה (ה-0.0) לבנין החדש לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס הדרך הגובלת בחזית תא השטח ממזרח, כך שהגובה המקסימלי המותר לבנין 7.5

מ' לגג שטוח (עד גובה פני הגג) או 9 מ' לגג רעפים (עד רום הגג) יימדד ממפלס הכניסה הני"ל (ראה ההערה המלאה בסעיף 6.1).

(4) בעת הוצאת היתרי בניה יחושב שטח הממ"ד בנוסף לשטחי השירות.

(5) תותר הקמת מרתף ע"ח שטחים עיקרי ו/או שירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

(6) תותר הקמת מרתף ע"ח שטחים עיקרי ו/או שירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

(7) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

(8) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	ניקוז
	<p>1. תובטח הפנית הנגר לכוון הכביש ממזרח לתכנית.</p> <p>2. במקרה של הריסת הבנין הקיים בתא שטח 401 גובה מפלס הכניסה (ה-0.0) לבנין החדש לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס הדרך הגובלת בחזית תא השטח ממזרח, כך שהגובה המקסימלי המותר לבנין 7.5 מ' לגג שטוח (עד גובה פני הגג) או 9 מ' לגג רעפים (עד רום הגג) יימדד ממפלס הכניסה הנ"ל. כל זאת, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בניקוז המגרש כולו לכיוון מזרח. ככל שיידרש שינוי לגובה מפלס הכניסה בשל היבטי ניקוז - תפורסם הודעה ותישלח לשכנים הגובלים בפרסום הזהה לפרסום של הליך הקלה.</p>
6.2	ביוב
	<p>תוגש תכנית סניטרית אשר תכלול פתרון סילוק שפכים לרשת השפכים של כל בית ינאי.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. יש לקבל אישור יועץ קרקע בכל הקשור לבניה ופיתוח במגרשים אילו, לרבות ביסוס המבנים, בניית המרתפים, ביוב וניקוז.</p> <p>2. המרתפים לא יותרו מעבר לקו הבנין המערבי.</p> <p>3. נגר עילי וניקוז המגרשים:</p> <p>פני השטח המגוננים יהיו בעלי שיפוע שלא יאפשר זרימת הנגר לכיוון מערב, לכיוון המצוק. כמו כן יש למנוע בריחת מי נגר כלפי המצוק בעת כשל. הנגר והניקוז יוסטו מזרחה.</p> <p>4. ערימות עפר וחפירות במגרשים לא יעברו את קו הבנין המערבי.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הריסת קירווי הסככות.</p> <p>6. יותרו פרגולות במקום הסככות הקיימות על היסודות הקיימים בפועל לסוככים ובגבולות המגורים, כפוף להיקף הזכויות בתכנית זו ובתקנות תו"ב.</p> <p>7. הוצאת היתר תידרש לאישור מחודש בולחוו"ף במקרים כמפורט להלן:</p> <p>א. הוצאת היתר בניה להריסה ובניה מחדש, או שינוי משמעותי בבינוי.</p> <p>ב. ככל והיתר הבניה יכלול מרתף/בריכה יחזור ההיתר לאישור הלחוו"ף ותתוסף חוות דעת הנדסית לענין יציבות המצוק ונספח ניקוז המפנה את הנגר לכיוון מזרח.</p> <p>ג. קוי הבנין לכיוון מערב לבניה חדשה בהתאם למסומן בתכנית זו, בשני המגרשים הצפוניים (20מ'). ככל שחוות הדעת הנדסית לא תאפשר בינוי בהתאם לקו בנין זה, יקבע קו הבנין בהתאם למתאפשר במסגרת חוות דעת הנדסית.</p> <p>8. הבקשה להיתר תציג את ההריסה בצרוף דו"ח קונסטרוקטיבי מטעם מבקש ההיתר.</p> <p>9. ראה סעיפים 6.1, 6.5-6.7.</p>
6.4	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק חפר.</p>
6.5	הריסות ופינויים
	<p>1. כל המסומן בתשריט להריסה, יהרס ע"י בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם.</p> <p>2. יהרס קירווי הסככות אולם עמודי התמיכה והקורות ישארו וניתן יהיה להתיר פרגולות על פי הבסיס הקיים של הסככות.</p> <p>3. הבקשה להיתר תציג את ההריסה בצרוף דו"ח קונסטרוקטיבי מטעם מבקש ההיתר.</p>



6.6 הנחיות מיוחדות	
	<p>1. התכנית חלה בתחום הסביבה החופית וכוללת הקלה מתמ"א/13 על שינוייה.</p> <p>2. גדרות- גובה גדרות לא יעלה על 1.5 מ' וברדיוס סיבוב מקסימום גובה גדר 60 ס"מ.</p>



6.7 הנחיות מיוחדות	
	<p>הנחיות מיוחדות לחלקה 93 (תא שטח 403):</p> <p>לאחר אישור התכנית ובמסגרת היתר הבניה שיתבקש לחלקה 93, יסומן להריסה שטח בעומק של מטר אחד הנמצא בקצה המערבי של מבנה העזר, כך שמבנה העזר ייסוג ב- 1 מ' מצד מערב, לכל רוחבו, מהקיים כיום כמסומן בתשריט המצב המוצע.</p>

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן ביצוע משוער 10 שנים.	
--------------------------	--

