

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0794719

מול הים 18 - ארסוף

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 401-0794719

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 12/05/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית

ליה בינץ

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו תוספת שטחים למטרות עיקריות במפלס קומת המרתף. בנוסף, תכנית זו מצמצמת את היקף השטחים המותרים לבניה במפלס המרתף למטרות שירות. הוספת השטח הינה ללא שינוי בהגדרת סוג השטח ושימושיו וללא חריגה מקו הבנין ו/ או מקונטור קומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****חוף השרון****קואורדינאטה X**

182800

קואורדינאטה Y

679925

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	מול הים	18	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6680	מוסדר	חלק	283	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, יתר הוראות תכנית חש 10 5 א ימשיכו לחול.	3780	3321	08/07/1990
חש/ מק/ 10 /5 /א/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ מק/ 10 /5 /א 1 ממשיכות לחול.	5203	3267	07/07/2003

הערה לטבלה:

חרף האמור בסעיף 1.6. בניה חדשה תעמוד בהוראות תכניות חש/ 10 /5 /א ו- חש/ מק/ 10 /5 /א 1.



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				יצחק פיצו קדם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק פיצו קדם		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/09/2019	יצחק פיצו קדם	22: 40 25/09/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/10/2019	יצחק פיצו קדם	10: 28 15/10/2019	תשריט מצב קיים.	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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			ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ	פתח תקוה	(1)	6	03-7791111	03-9334886	amosluzon@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מספר ח.פ - 512198490, כתובת: רחוב זרובבל יעקב 6 פתח תקווה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ	פתח תקוה	(1)	6	03-7791111	03-9334886	amosluzon@walla.co.il

(1) כתובת: רחוב זרובבל יעקב 6 פתח תקווה.

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	יצחק פיצו קדם			תל אביב-יפו	מזא"ה		036204493		office@pitso.com
מודד	מודד	נתן וקס	550	נתן וקס בע"מ	תל אביב-יפו	(1)	22	03-6427755	03-6415304	vax@vax.co.il

(1) כתובת: רחוב ברודצקי 22, רמת אביב, תל אביב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

קביעת זכויות בניה בתת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטח עיקרי בלבד בקומת המרתף, בתוך תחום קווי הבניין ובקונטור קומת הקרקע, ללא שינוי בהגדרת סוג השטח ושימוש.

צמצום שטח שירות בקומת המרתף בתוך תחום קווי הבניין ובקונטור קומת הקרקע, ללא שינוי בהגדרת סוג השטח ושימוש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

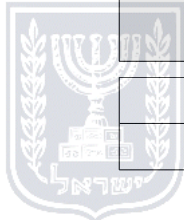
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,400	100
סה"כ	1,400	100

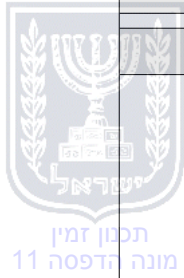
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,399.88	100
סה"כ	1,399.88	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בשטחי הבניה העל קרקעיים יותר שימוש עיקרי למגורים ועל פי המותר בחוק. במפלס המרתף יותרו שימושים על פי חוק ובפרט השימושים הבאים ; א. במפלס המרתף יותרו השימושים הבאים במניין השטחים העיקריים : - חדר לינה - חדר רחצה - חדר כושר ב. במפלס המרתף יותרו השימושים הבאים במניין שטחי השירות : - חניה מקורה - חדר ממ"ד - חדר אחסנה ג. לא יותר מטבח במרתף.
4.1.2	הוראות א מרתפים א. תותר הקמת חצר אנגלית מעבר לקונטור המבנה. גובה רצפת חצר אנגלית יהיה 1 מ' מעל מפלס רצפת המרתף. ב. לא תותרנה מדרגות חיצוניות למרתף. ג. שטח המרתף לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע.
ב	חניה מקומות החניה יותרו במפלס המרתף בלבד. תותר גישה לרכב מחוץ לתחום קווי הבניין למפלס המרתף.



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
עיקרי	שרות													
5	6	4	4	1	2	8.5 (4)	2	654	60 (3)	180 (2)	414 (1)	1400	101	מגורים א'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה על"ק לפי תכנית חש/מק/5/10/א.1.

חרף האמור בסעיף 1.6. בניה חדשה תעמוד בהוראות תכניות חש/10/5/א-ו-חש/מק/10/5/א.1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 240 מ"ר בקומה אחת.

(2) תוספת שטח עיקרי בלבד בקומת המרתף ללא חריגה מקונטור קומת הקרקע.

(3) שטח שירות מרוכז במרתף.

שטח הממ"ד 12.5 מ"ר כלול במניין שטחי השירות התת"ק.

שטח החצר האנגלית 55 מ"ר אינם כלולים במניין שטחי השירות במפלס המרתף..

(4) גובה גג שטוח יהיה 7.5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

א. אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול העמדת מבנים, נגישות, חניות, פיתוח נופי וגנני וחיבור לתשתיות. תכנית זו תאושר על ידי מהנדס הוועדה.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.3 ניהול מי נגר

בשטח התכנית יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים להחדיר מי נגר לתת קרקע שאושרו על ידי רשות המים.

- השטח המחלחל יהיה מוגן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכו').
- שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
- מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל ועודפי מים יופנו אל הרחוב.
- תכנון ניקוז המגרש על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז באופן עילי כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 401-0794719 שם התוכנית: מול הים 18 - ארסוף

עורך התוכנית: פיצו קדם אדריכלים תאריך: 25.09.2019

חתימה: _____



יעוד	מס' תא שטח	גודל חלקה מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים	ל"ר	1400	330* + 6% משטח החלקה (לא יותר מ 84 מ"ר)	30 מ"ר מתוכם 15 מ"ר לחניה מקורה אחת	**	100 מ"ר **	-	-	2	-	8.5	2	1	5	4	4	6	

* כל השטחים העיקריים הינם מעל הקרקע.

** שטח מרתף יוגבל עד 100 מ"ר ובכל מקרה לא יחרוג מתחום הבניה של קומת הקרקע. במידה ויבנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השירות למעט חניה מקורה.

