

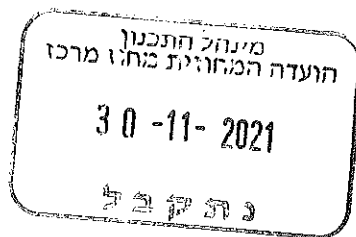
הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0894899

רחוב דפנה - חלקה 47 גוש 8924, רשפון

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

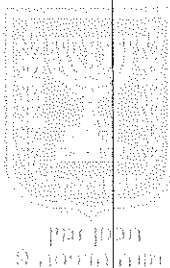


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 47 בגוש 8924 נמצאת בחלקו הדרומי של הישוב, ברח' דפנה. ייעוד החלקה הוא אזור מגורים לבעלי מקצוע. על החלקה קיים מבנה מגורים ומבני עזר נוספים. על פי תכנית זו יעוד הקרקע יהיה על פי הנחיות מבא"ת (תכנית זו אינה כוללת שינוי יעוד), יסומנו מבנים להריסה ותותר בניה חדשה בהתאם להוראות תכנית זו כולל תוספת זכויות בניה לפי המותר בתיקון 101 לחוק וקביעת הוראות לעניין הקמת בריכת שחיה, מרתפים וחניה על קרקעית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב דפנה - חלקה 47 גוש 8924, רשפון שם התכנית שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 401-0894899

שטח התכנית 1.2 2.123 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

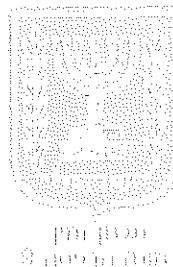
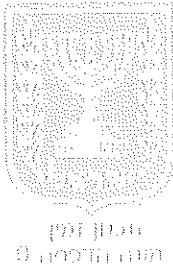
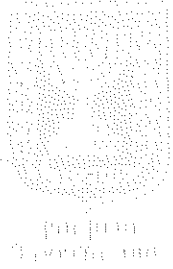
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

183526 קואורדינטה X

678163 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבולות: מצפון חלקה 50 בגוש 8924

ממזרח חלקות 42, 43, 44 בגוש 8924

מדרום רחוב דפנה

ממערב חלקה 48 בגוש 8924

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	דפנה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8924	מוסדר	חלק	47	

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

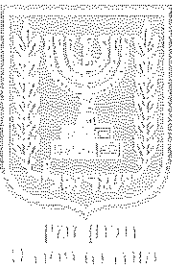
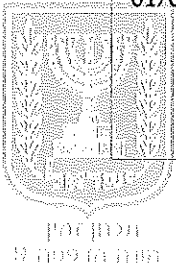
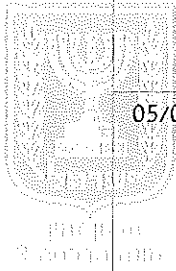
לא רלוונטי

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
05/04/1992	2698	3991	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 13 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 13 / 2
16/01/1989	1209	3613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 / 10 ממשיכות לחול.	שינוי	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
01/03/1988		3527	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 50 / חש ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 50 / חש



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	23:35 24/02/2021	איריס יוסיף-אור	15/11/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	20:21 01/09/2020	איריס יוסיף-אור	25/08/2020	1	1:250	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	אור שחר			רשפון	דרך הפרדס (1)	17			ors@mct.co.il
	פרטי	שלי שחר			רשפון	דרך הפרדס (1)	17	054-5688688		ors@mct.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 307.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אור שחר			רשפון	דרך הפרדס (1)	17			ors@mct.co.il
פרטי	שלי שחר			רשפון	דרך הפרדס (2)	17	054-5688688		ors@mct.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 307.

(2) כתובת: ת.ד. 307.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינת ישראל בתכירה לבעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
iris@yo-planners.com		03-7327078	3	שדי ההשכלה	תל אביב-יפו	איריס יוסף-אור תכנון ושימור עירוני		איריס יוסף-אור	עורך ראשי	מתכנת
taosurv@gm ail.com	04-6381419	04-6381419		(1)	באקה אל גרבייה	ט.עיסאת משרד למתן שירותי הנדסת מדידות	1212	טארק עיסאת	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 644.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



התכנית זמן
החוק 9

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.

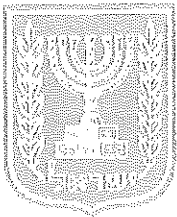
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שטחי בניה עבור בניה חדשה בתא שטח 1 וקביעת הוראות בניוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) ס"ק 17 לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בהוראות בניוי לפי סעיף 62א (א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי קו בניין להקמת בריכת שחיה פרטית עד 1 מ' מגבולות המגרש לפי סעיף 62א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.



התכנית זמן
חוקה הריסות 9

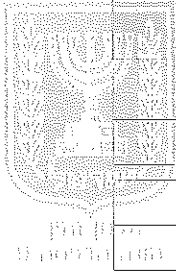


התכנית זמן
חוקה הריסות 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

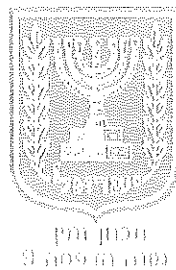
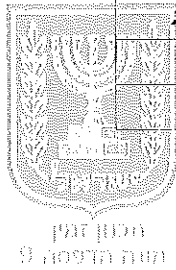
יעוד	תאי שטח	
משק עזר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	משק עזר	1



3.2 טבלת שטחים

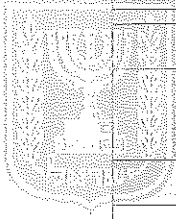
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים לבעלי מקצוע ומשק עזר	2,123	100
סה"כ	2,123	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	2,121.51	100
סה"כ	2,121.51	100

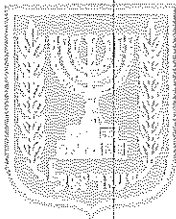


4. יעודי קרקע ושימושים

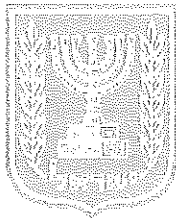
4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים מגורים. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בגודל שלא יעלה על 100 מ"ר ובנפח שלא יעלה על 150 ממ"ק, בהתאם לתקנות התכנון והבניה .</p> <p>2. תוקם גדר בטיחות בגובה 1.1 מ' סביב הבריכה.</p> <p>3. עומק הבריכה לא יעלה על 2 מ', היקף הבריכה ירוצף במשטח מונע החלקה ברוחב מינימלי של 1 מ' . מרחק בריכת השחיה מבית המגורים לא יפחת מ 1 מ' או בצמוד אליו . במידה והבריכה תוצמד למבנה המגורים לא יותר כל פתח בדופן הצמודה לבריכה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית קומת המרתף תהיה עד קונטור קומת הקרקע שמעל.</p> <p>2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' שטח זה לא יהווה שטח עיקרי .</p> <p>3. חדרי מכוונות לבריכת השחיה ימוקמו בתת קרקע בשטח שלא יעלה על 5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.7 מ' .</p>
ג	<p>חניה</p> <p>הוראות לעניין החניה יהיו על פי תכנית חש/ 10/ 10.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה הריסתם תהיה בהתאם לסעיף 6.1 להלן .</p>



הכנת תוכנית
תע"מ 9



הכנת תוכנית
תע"מ 9



הכנת תוכנית
תע"מ 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אזורי	צירי- שמאלי	צירי- ימני	צירי- זידי	מספר קומות		מספר יח"ד	מספר יח"ד גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מחזית	מגל הכניסה לקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
5	5	(4) 4	(4) 4	(4) 4	1	2	1	(3) 8.5	(2) 545	(2) 45	(1) 250	2123	1	מלשק עזר	

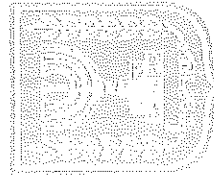
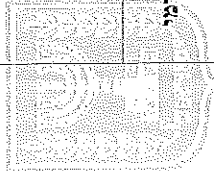
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לגד שטחי שרות מות קרקע על מעל לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 200 מ"ר + תוספת 50 מ"ר.
- (2) קומת מרתף לפי תכנית חש' 10/10.
- (3) גובה שיא גג משופע.
- (4) למבני עזר 3 מ' או 0 בהסכמת השכן. יותר קו בניין לבריכת השחיה 1 מ' מגבולות המגרש.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתרי בניה הינו הריסה של כל הבניה שסומנה לכך ו/ או הוקמה שלא לפי היתר

6.2

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

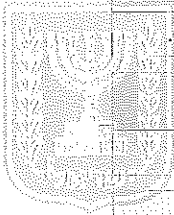
הוצאות הכנת תוכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

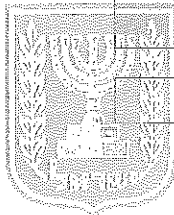
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

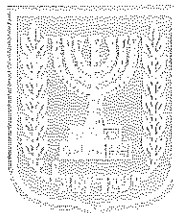
תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



המחלקה לתכנון
ועזרה הנדסאית



המחלקה לתכנון
ועזרה הנדסאית



המחלקה לתכנון
ועזרה הנדסאית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 401-0894899 שם התוכנית: רחוב דפנה - חלקה 47 גוש 8924, רשפון

עורך התוכנית: איריס יוסף-אור תאריך: 15/11/20 חתימה: 

ע"פ תכנית חש/13/2 ו חש/10/10

מ"ר	מס קומות וגובה		שטח נספחים (שרות) במ"ר	מס' יח"ד לחלקה	שטח בניה מקסימלי במ"ר	רוחב מינימלי של חזית החלקה במ"ר	שטח חלקה מינימלי	סימון בתשריט	האזור
	מס קומות	גובה							
5 מ' / צדדי	1 או קוטג' (שני מפלסים)	8.5 לגג משופע או 7.5 לגג שטח	45 כולל מבנה לחניה פרטית	1	200 מ"ר בשני מפלסים	20 מ"ר או כמבומן בתשריט חש/1/13	1000 מ"ר או כמסומן בתשריט חש/1/13	כתום מותחם בירוק	אזור מגורים לבעלי מקצוע ומשק עור
4 מ' / צדדי	4 לספחים 3 מ' או 0 בהסכמת שכן	5 מ' / צדדי							

1. ניתן לאשר קומת מרתף לפי הוראות חש/10/10 – בשטח המרתף ירוכזו כל שטחי העור למיניהם .
 2. אסורה בניה מבנים לאחזקת בעלי חיים