

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 401-0858597**

**הגדלת זכויות ברחוב אלמוג 12 ארסוף**

**מרכז**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי חוף השרון**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**

**מינהל התכנון - מחוז מרכז**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 401-0858597**

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 27/08/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

על מנת לשפר את תנאי המגורים ואיכות החיים במגרשים הכלולים בתכנית, ומאחר והתכניות החלות במקרקעין אינן מאפשרות ניצול מיטבי של שטחי הבניה במסגרת נפח המבנים הקיימים מבוקש להוסיף שטחי בניה עיקריים בתא שטח 1 ו- 2 מכוח תכנית מאושרת מס' 401-0391632 המצויים בחלקה 370 בגוש 6680 ברחוב אלמוג 12 בארסוף. התכנית מציעה תוספת שטחים למטרות עיקריות במרתף ותוספת שטחי שירות עיליים. תוספת השטחים היא לצורך שיפור תנאי מגורים ואיכות חיים. במצב הקיים השטח המותר לבניה הוא 224.85 מ"ר של שטח עיקרי לכל תא שטח במגרש, שמהווה 22.5% משטח המגרש. תוספת השטחים היא ללא חריגה בקו בנין וללא שינוי בנפח המבנים הקיימים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| שם התכנית                         | שם התכנית ומספר התכנית |
| הגדלת זכויות ברחוב אלמוג 12 ארסוף |                        |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 401-0858597 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 1.994 דונם |
|------------|------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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****קואורדינאטה X**

182871

**קואורדינאטה Y**

679963

**1.5.2 תיאור מקום**

אלמוג 12 ארסוף

**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 | אלמוג | 12       |       |

**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6680     | מוסדר   | חלק           | 370                 |                   |

**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 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                         | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| חש/10/5/א         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/5/א ממשיכות לחול. | 3780               | 3321                    |     | 08/07/1990 |
| 401-0391623       | החלפה   |                                                                                   | 7416               | 1418                    |     | 05/01/2017 |



**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 |          |                     |             | רות מילגרום  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | רות מילגרום  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| הוראות בינוי   | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 07/02/2021  | אילן אפרת    | 13: 59 07/02/2021 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | מחייב | 1: 250   |                     | 04/05/2020  | אביגדור מזור | 10: 41 23/06/2020 |                | 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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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 | שמעון הראל  |            |          | הרצליה | השונית | 10  |       |     | sharon@silonsport.co.il |
|             | פרטי | אליעזר קובו |            |          | ארסוף  | אלמוג  | 10  |       |     | bebokobo27@yahoo.com    |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                   |
|------|-------------|------------|----------|--------|--------|-----|-------|-----|-------------------------|
| פרטי | שמעון הראל  |            |          | הרצליה | השונית | 10  |       |     | sharon@silonsport.co.il |
| פרטי | אליעזר קובו |            |          | ארסוף  | אלמוג  | 10  |       |     | bebokobo27@yahoo.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 | רות מילגרום | 55325      |          | מודיעין עילית | שאגת אריה | 7   | 08-9416291 |     | ruthimilgrom@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר | סוג    | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|--------|--------------|---------------|----------|----------------|-------------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | אדריכל | אילן אפרת    | 8176          |          | ירושלים        | שמואל הנגיד | 19  | 02-6734030 |            | arc.efrat@gmail.com   |
|                | מודד   | אביגדור מזור | 552           |          | ראשון<br>לציון | רוטשילד     | 102 | 03-9654095 | 03-9673507 | mazor@mazor-sur.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח  | הגדרת מונח                                                                                                                                                     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| המגרש | תא שטח מס' 1 ו- 2 לפי תכנית מאושרת מס 401-0391623                                                                                                              |
| מרתף  | חלק ממבנה שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ושמרבית (למעלה מ 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו. |

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**

מטרת התכנית הינה הוספת שטחים עיקריים תת קרקעיים וקביעת הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות בניה (עיקרי) למגורים בקומת המרתף, בהיטל קומת הקרקע בהתאם לנספח בינוי המרתף.
2. תוספת שטחי שירות עיליים.
3. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

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

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 2, 1    |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר      | אחוזים |
|-----------|----------|--------|
| מגורים א' | 1,994.78 | 100    |
| סה"כ      | 1,994.78 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 1,994.78  | 100          |
| סה"כ      | 1,994.78  | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | 1. מגורים<br>2. בריכות שחייה פרטיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| א     | אדריכלות<br>שינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין, חלוקה ל- 2 מגרשים, תא שטח 1 סה"כ 997 מ"ר ותא שטח 2 סה"כ 998 מ"ר.<br>יחידת דיור אחת לכל מגרש, שתי היחידות תהינה בעלות קיר משותף ביניהן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ב     | הוראות בינוי<br>תותר בריכת שחיה אחת לכל יחידת דיור לפי הוראות חש/10/5 א ו- חש/10/5 ב למעט הדרישה לאישור משרד הבריאות ונציבות המים.<br>תותר הקמת חדרי מכונות לבריכת השחייה ובריכת שחיה בקו בנין 2 מ'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ג     | הוראות בינוי<br>גובה גדרות בנויות יהיו 1.80 מ' בגבולות צדדים ואחורי ו 1.20 בגבול מגרש קדמי. גידור הפונה לחזיתות ציבוריות יטווח או יחופה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ד     | הוראות בינוי<br>1. תוספת שטח למטרות עיקריות בתת הקרקע.<br>2. חצרות אנגליות מעבר לקו בנין יותרו שגובה רצפתן לא יפחת מגובה 1 מ' מעל מפלס רצפת המרתף, וחלונות עד גובה רצפת חצר אנגלית.<br>3. לעת הקמת מרתף תותר הגבהת מפלס הכניסה הקובעת עד 1 מ' מזו שצוינה בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס המועצה. תכנית זו תסמן מפלסי כניסה קובעת העמדת מבנים, נגישות, חניה וחיבור לתשתיות. היא תהיה ערוכה על רקע מדידה טופוגרפית עדכנית.<br>4. במפלס המרתף בחזית מערבית תותר פתיחת חלונות וציאה לשטח הפיתוח והבריכה.<br>5. חצר אנגלית בתוך קווי בנין תותר בגובה רצפת קומת המרתף.<br>6. לא תותר הקמת מטבח במרתף.<br>7. תוספת שטח שירות עילי.<br>8. יהיה ניתן למקם את שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת, הם יבואו ע"ח השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד מעל הכניסה הקובעת. |
| ה     | הוראות בינוי<br>התוספת היא ללא הגדלת נפח המבנה ובתחום קווי הבנין בהתאם לתכניות התקפות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות<br>מקסימום |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                       |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד           |            |                          |
|------------------|-----------------------|-------|---------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------|-------|-----------------------|-------|--------------------|---------|-------|----------------|------------|--------------------------|
|                  |                       |       |                                                   |              |                         | מעל הכניסה הקובעת  |       | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       |                    |         |       |                |            |                          |
|                  |                       |       |                                                   |              |                         | גודל מגרש<br>מוחלט | עיקרי | שרות                  | עיקרי | שרות               | קדמי    | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |
| 5                | 6 (4)                 | 0     | 4 (3)                                             | 1            | 2                       | 8.5 (2)            | 1     |                       | 200   | 60                 | 224.85  | 997   | 1              | מגורים א'  | מגורים א'                |
| 5                | 6 (4)                 | 4 (4) | 0                                                 | 1            | 2                       | 8.5 (2)            | 1     |                       | 200   | 60                 | 224.85  | 998   | 2              | מגורים א'  | 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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן למקם שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת, הם יבואו ע"ח השטחים העיקריים..
- (2) גובה גג שטוח יהיה 7.5 מ'.
- (3) קו בנין לבריקה ומתקניה (חדר מכונות)-2 מ'.
- (4) קו בנין לבריקה ומתקניה (חדר מכונות) -2 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

רעש: רמת רעש מקסימלי מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנון.

**6.2 ביוב וניקוז**

1. המבנה יחובר למערכת הולכת ביוב מרכזית, כל עוד היא אינה קיימת, פתרון הביוב יהיה לפי ההיתרים שהוצאו טרם אישור תכנית זו.
2. בנית בריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' הבריכה בתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה פרטיות.
3. המים יוכלורו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
4. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים(רה- סירקולציה) פירט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 1 לתקנות משרד הבריאות.
5. בין מערכות צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של המים אל רשת צינורות האספקה.
6. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי .
7. פתחי הזרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה , באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.

**6.3**

יוטל ויגבה על ידי הוועדה המקומית.

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