

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1106434

תוספת זכויות ברשפון משק 88



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

תכנית זו מבקשת לקבוע הנחיות לגובה מרתף, 50 מ"ר תוספת לשטח עיקרי ושינוי קו בניין אחורי בתחום מגרש מגורים בישוב כפרי במושב רשפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 88 תוספת זכויות ברשפון משק

ומספר התכנית

מספר התכנית 401-1106434

10,090 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (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
קואורדינאטה X	183660
קואורדינאטה Y	678160

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מס' 88

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	72	השקד	רשפון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8924	לא מוסדר	חלק	109	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/1978			2402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 1 /13 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 1 /13
24/03/1988		1832	3546		החלפה	חש/ 6 /13
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
17/10/1991		217	3932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 11 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 11 /10
14/08/2003		3796	5215		כפיפות	חש/ 15 /10
01/03/1988			3527		כפיפות	משמ/ 50



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאה ברכה צור דדון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאה ברכה צור דדון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	23: 38 05/11/2022	ליאה ברכה צור דדון	26/10/2022	1	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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	אלכסנדר פיליש			רשפון	השקד	72			ari@milstein-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אור עפר			כפר שמריהו	הזורע	87			or.offer@similarweb.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאה ברכה צור דדון		ל.ד. אדריכלים	יגל	הדקל	25	03-5188-988		LDA.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datamap.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 לשטח עיקרי ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) (17) (ב).
2. שינוי קו בניין אחורי לפי סעיף 62 א (א) (4).
3. שינוי הוראות בינוי לצורך הגבהת גובה מרתף ל- 3 מ' לפי סעיף 62 א (א) (5).
4. שינוי הוראות בינוי לבריכת שחיה לפי סעיף 62 א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	101
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,979	29.52
קרקע חקלאית	7,111	70.48
סה"כ	10,090	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,978.91	29.54
קרקע חקלאית	7,106.41	70.46
סה"כ	10,085.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים מגורים, מבני שירות, מבני משק חקלאיים, עבודים חקלאיים, בריכת שחייה פרטית, פעילות לא חקלאית עפ"י הוראות תכנית חש/15/10.
4.1.2	הוראות
א	אקוסיטיקה רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בחוק.
ב	בינוי ו/או פיתוח גדרות: תותקן גדר בטיחותית בגובה 1.1 מ' סביב הבריכה. היא תהיה שקופה או גדר רשת קשיחה. חנייה: תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שער נגרר הצידה או שער גלילה. במקרה שער נפתח כלפי חוץ קו בנין קדמי 2 מ'. מבני עזר ביתיים: לכל יחיד ניתן יהיה לבנות עד 30 מ"ר מבני עזר כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה. את חדרי/מבני העזר ניתן להצמיד לבית המגורים או להקימם בנפרד ובלבד שלא יוקמו במרוכז במבנה אחד. ניתן להקים מבנה עזר על קו הגבול עם השכן ובהסכמתו ע"ג התכנית ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש. תותר גובה מבני העזר למיניהם מעל 2.20 מ' בהסכמת הוועדה המקומית.
ג	מרתפים ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים: 1. ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם, כולל המקלט. 2. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף. מפלט קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע. קומת המרתף לא תבלוט יותר מ-80 ס"מ מעל פני גובה קרקע מתוכנן. גובה שטח שרות במרתף לא יותר מ-2.40 מ' מצפה לתקרת בטון. תותר מרתף כשטח עיקרי בגובה עד 3 מ' באישור הוועדה המקומית. תותר חצר מונמך בתחום קוי בנין עד למפלט רצפת המרתף. לא תותר בניית מטבחים במרתף.
ד	הוראות פיתוח הוראות והגבלות בניה לבריכת שחייה: בריכת שחיה פרטית (מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד) תתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701, ו' באב התשס"ח, 7.8.2008 ובין השאר יידרשו:

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>התקנת לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם; התקנת אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה; חדר מכונות תת קרקעי אינו חובה בבריכה פרטית, אך ככל שחדר כזה יתוכנן גבהו לא יעלה על 1.80 מ' וגודלו לא יעלה על 7 מ"ר. חדר המכונות יתוכנן רחוק ככל הניתן מגבול המגרש. סביב הבריכה יותקן משטח מרוצף בריצוף מונע החלקה ברוחב של 1.0 מ' לפחות. בבריכה פרטית יותקנו אמצעים לתחימת השטח שסביב בריכת השחייה, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחייה ולמקומות האמורים; בגבול המגרש באזור שבו תבנה בריכת שחיה תידרש גדר בניה אטומה בגובה 1.8 מ' למניעת מפגעי רעש לשכנים. גדר הגובלת ברחוב או שצ"פ יכולה להיות 1.20 בנוי ו 60 ס"מ גדר קלה.</p>	
קרקע חקלאית	4.2
	4.2.1
<p>מבני משק חקלאיים ומבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעבוד חקלאי של אדמה ולגידול בעלי חיים.</p>	
	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	3 (5)	560	(4)	(3)	60 (2)	500 (1)	2979	101	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
5 (8)	0 (7)	3 (6)	3 (6)	2	9 (9)	9 (9)	500	9 (9)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	101	101	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
5	3	2	2	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	10 (10)	7111	601	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 450 מ"ר (כולל מרפסות מקורות) עפ"י הוראות תכנית חש/11/10 + 50 מ"ר (עפ"י סעיף 62א.א(17)(ב)) = 500 מ"ר.

(2) לכל יח"ד ניתן לבנות עד 30 מ"ר ע"פ חש/10/10.

(3) ניתן לנייד עד 90 מ"ר שטח עיקרי למרתף בכל בית ובלבד שסה"כ השטח העיקרי לא יעבור את זכויות הבניה וגודל המרתף לא יעבור את קונטור הקומה מעל.

(4) מרתף בהיקף קומת קרקע עפ"י הוראות תכנית חש/10/10.

(5) 3 יח"ד בשני מבנים, בית בעל המשק + בית שני + יח"ד הורים 55 מ"ר. אין לכלול שתי יח"ד גדולות במבנה אחד.

(6) למבני עזר 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש, עפ"י הוראות תכנית חש/11/10.

(7) קו בנין אחורי בין שטח צהוב לבין קרקע חקלאי יהיה 0 מ'. מרחק בין שני מבני מגורים יהיה 5 מ' או 0 מ'.

(8) 2 מ' לסככת חניה.

(9) עפ"י הוראות תכנית חש/15/10.

(10) זכויות בנייה לפי אישור הוועדה המקומית, עפ"י הוראות תכנית חש/1/13. לכל מבנה חקלאי מעבר למבנה שרות מבניה קלה בגודל 40 מ"ר לצורך תחזוקת הנחלה יידרש אישור משרד החקלאות.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	חניה בתחומי תאי השטח ע"פ תקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.2	חשמל	<p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל, הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי החשמל למתח נמוך.</p> <p>5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא ינתן 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מטח נמוך עם תיילים חשופים-3.0 מטר בקו מתח נמוך עם טיילים מבודדים וכבלים אוויריים-2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו-5.0 מטר בקו מטח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)-20.0 מטר מציר הקו בקו מטח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)-35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת-1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד-3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>
6.3	ביוב וניקוז	<p>יסומן חיבור למערכת הביוב (קיים או עתיד).</p> <p>פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיתיים.</p> <p>2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאיונה הדפסה 17</p> <p>3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>
6.5	פיתוח סביבתי	כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצעו ע"י הועדה המקומית.

6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	רעש - רמת הרעש מכסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הסדרה או הריסת מבנים ללא היתר המסומנים להריסה.</p> <p>2. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ חוק.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריכה, בציון חומרי הבניין, וחומרי הריצוף מסביב לבריכה, כל תכניות הבמנים הנלווים, כל הגידור כמצוין בסעיף 4.1.11 עם פרטי חתך הגדר ופרטים אחרים אשר ידרשו ע"י הוועדה המקומית.</p>

6.8	כתב שיפוי
	יוזם התכנית יפצה את הוועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

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

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

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

7.3	אחריות
------------	---------------