

דברי הסבר לתכנית

יום התכנית מעוניין לבנות 3 יחיד במגרש, עקרון התואם את המגמה להגדלת הצפיפות, לשם כך מבקש לשנות את חלוקת מגרש המגורים לשני תאי שטח, באחד תבנה יחידה אחת ובשני שתיים, ולהוסיף זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) (16), לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תל מונד תוספת יחידה במגרש. הצ/מק/5-315/1

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

457-0461426

מספר התכנית

0.971 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	192220
קואורדינאטה Y	684800

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל מונד - חלק מתחום הרשות: תל מונד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל מונד	מצדה	52	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7799	מוסדר	חלק	149	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/5/1/31	149

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1989	288	3711	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/5 /1 100. הוראות תכנית הצ/5 /1 100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/5 /1 /100
07/09/1999	5496	4800	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/5 /1 /100 א. הוראות תכנית הצ/ /5 /1 /100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/5 /1 /100 א
28/04/1989	2778	3653	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/5 /1 200. הוראות תכנית הצ/5 /1 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/5 /1 /200
03/09/1992	4492	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/5 /1 31 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/5 /1 /31



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/02/2017	אבי חינקיס	08/02/2017	2		מחייב	טבלאות הקצאה *
לא	מחייב לנושאים הבאים : מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש, מיקום תאי חניה, גובה 0.00 וקווי בניין, גובה המבנה בהתאם לסביבה.	20/11/2017	אבי חינקיס	20/11/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		17/08/2017	אבי חינקיס	17/08/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 31

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	יצחק אסרף			תל מונד	הדקל	54	09-7962774	09-7912879	zachi@asraf law.co.il
	פרטי	תקוה אסרף			תל מונד	הדקל	54	09-7962774	09-7912879	zachi@asraf law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק אסרף			תל מונד	הדקל	54	09-7962774	09-7912879	zachi@asraflaw.co.i l
פרטי	תקוה אסרף			תל מונד	הדקל	54	09-7962774	09-7912879	zachi@asraflaw.co.i l

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-599-515-55 3		info@kkl.org.il
חוכר		יצחק אסרף			תל מונד	הדקל	54	09-7962774	09-7912879	zachi@asraflaw.co.i l
חוכר		תקוה אסרף			תל מונד	הדקל	54	09-7962774	09-7912879	zachi@asraflaw.co.i l

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חינקיס		אבי חינקיס	רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת זכויות בניה. לפי סעיפים 62 א (א) (4) (16) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת מספר יחידות הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי בתא שטח 2. ו 50 מ"ר בתא שטח 1. לפי סעיף 62 א (א) (16) לחוק.
- קביעת קווי בנין בכל תא שטח. לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- שינוי הוראה בדבר תכסית קרקע מכסימלית מ-30% ל-35% בתא שטח 1, ו-40% בתא שטח 2. לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
- הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-3 יחידות לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק.



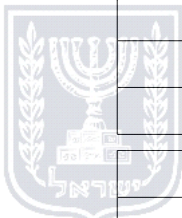
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	3
מגורים א'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	3
להריסה	מגורים א'	2
להריסה	מגורים א'	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.99	165	דרך משולבת
83.01	806	מגורים א'
100	971	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17	168.28	דרך משולבת
83	821.44	מגורים א'
100	989.72	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



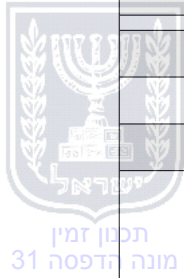
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד ו/או דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות אדריכלות א מערכות סולריות ישולבו בתכנון המבנה באופן שלא יבלטו. פילרים, מתקני אשפה וסככות חניה יהיו חלק מגדר המגרש. לא תותר הקמת מתקני ייבוש כביסה בחזית המגרש.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה א. הקמת גדרות תהייה רק בגבולות המגרש, עיצוב הגדרות וחומרי הגמר יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. ב. גובה מותר לגדרות בנויות בצידהמגרש יהיה 1.8 מ' למעלה מזה בהסכמת השכן.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים משמשת למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א לא תותר כל בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	3	3	1	2	8.5	1	35	(2)		25	(1) 194	360	1	מגורים אי'
3	3	3	3	3	1	2	8.5	2	40	(5)		(4) 50	(3) 228.4	446	2	מגורים אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $360 * 40\% + 50 = 194$ מ"ר.

(2) תותר הקמת ממ"ד בקומת מרתף ואז שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת ישמשו לחניה /מחסן.

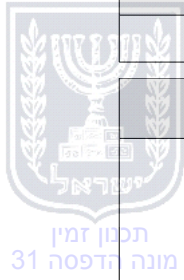
עפ"י תכנית הצ/5/100/א'.

(3) $446 * 40\% + 50 = 228.4$ מ"ר.

(4) 25 מ"ר לכל יחידה.

(5) עפ"י הוראות תכנית הצ/5/100/א'.

6. הוראות נוספות



	6.1	אדריכלות
א. קולטי השמש ישולבו בגג שטוח בעיצוב הגג.	6.2	בינוי ו/או פיתוח
הבינוי יהיה מחייב לפרטים הבאים: מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה, גובה 0.00 וקווי בניין, הגדרת גובה המבנה בהתאם לסביבה (לגג שטוח ולגג רעפים).	6.3	חניה
חניה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי הבניה, לפחות שנו מקומות חניה לכל יחידת דיור בגבולות המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחידת דיור במסגרת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בתשריט.	6.4	הפקעות ו/או רישום
הבעלים יגישו תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר - תכנית לצרכי רישום, לא ינתן טופס 4 או אישור איכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין, רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.	6.5	ניהול מי נגר
א. פיתוח השטח יאפשר חילחול מי נגר לאדמה, 20% מהשטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר, עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש, הזרימה תשולב בהנחיות הפיתוח הסביבתי הכולל, ב. בבניה חדשה תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. ג. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.	6.6	שמירה על עצים בוגרים
יש לתאם ולקבל אישור פקיד היערות לנספח עצים בוגרים.	6.7	תנאים למתן היתרי בניה
א. יש להגיש חתכים וחזיתות כולל 2מ' מחוץ לתאי השטח. ב. תנאי להיתר בניה אישור תשריט לצרכי רישום. ג. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ופסולת בניין בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.		



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ד. אישור תכנית בינוי ובו פירוט הפיתוח סביב הבתים ומיקום תשתיות ופחי אשפה. ה. הריסת המבנה המסומן להריסה בליווי צמוד של מהנדס קונסטרוקציה ובאחריותו. ו. העברת דווח של אנשי המקצוע מלווי הבקשה להיתר הבניה ועורך הבקשה להיתר הבניה. ז. הבטחת רישום זיקת הנאה בטאבו בין בעלי המגרשים לבניה לטובת הנחת ואחזקת תשתיות מים וביוב פרטיות במגרשים. ח. אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות השרון". ט. תוספת שטח של 50 מ"ר תתאפשר רק במידה ולא נוצלה הקלה של 6% נוספים.</p>

6.8	תשתיות
	כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.9	כתב שיפוי
	יופקד כתב שיפוי כתנאי למתן היתרי בניה לאי פגיעה בשכן .

6.10	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על מגיש התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.



6.11	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965.

6.13	הריסות ופינויים
	<p>א. אישור להריסת המבנה הקיים ינתן לאחר קבלת חוות דעת מהנדס על כך שאין פגיעה בבניין הצמוד אליו. ב. הריסת המבנים תעשה ע"י הבעלים/החוכרים ועל חשבונם. ג. ההריסות יבוצעו בליווי צמוד של מהנדס קונסטרוקציה ובאחריותו, ד. העברת דו"ח של אנשי המקצוע מלווי הבקשה להיתר הבניה או עורך הבקשה לנושא ההריסה. ה. יופקד כתב שיפוי לאי פגיעה בשכן בחלקה 148 כתנאי למתן היתר בניה.</p>



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

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

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

ל"ר
