

דברי הסבר לתכנית

1. מטרת התכנית - העברת זכויות בניה (שטחים עיקריים) ממגרש 2603 למגרש 2604 (בבעלות אותם בעלים) ותוספת יחידת דיור למגרש 2604, וכן תוספת זכויות בסמכות ועדה מקומית.
2. תואם את המרקם הקיים.
3. תואם צפיפות על-פי ת.מ.מ. 3/21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משפ' סינואני תוספת יח"ד, קדימה. הצ/מק/4-435/1

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0444745

שטח התכנית 1.2
1.324 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	שרונים
קואורדינאטה X	191457
קואורדינאטה Y	686570

1.5.2 תיאור מקום

שני מגרשים בין רח' כצנלסון מדרום לרח' נופר מצפון, בקצה המערבי של הרחובות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורך קדימה - חלק מתחום הרשות: צורך קדימה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורך קדימה	כצנלסון	34	
צורך קדימה	נופר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7815	מוסדר	חלק	200	327

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/4/1/135	2603 - 2604

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1975		2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/130 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/130
03/07/1988	2735	3569	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/0 א. הוראות תכנית הצ/1/4/0 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/0/א
29/08/1999	5442	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/100 א. הוראות תכנית הצ/1/4/100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/100/א
10/07/2003	3426	5205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/130 ג. הוראות תכנית הצ/1/4/130 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/130/ג
10/10/1996	134	4447	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/4/135 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/4/1/135
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/4/200. הוראות תכנית הצ/1/4/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/4/1/200
19/06/2005	3073	5406	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/מק/1/4/130 ז. הוראות תכנית הצ/מק/1/4/130 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/מק/4/1/130/ז



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמעון אסבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמעון אסבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה לפרטים הבאים: גובה 0.00 וגובה המבנה. ומחייב לפרטים הבאים: מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה.	03/07/2018	שמעון אסבן	22/04/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	לוח אזורי תכנית מאושרת הצ/4-1/135	20/11/2017	שמעון אסבן	20/11/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר - קומפילציית תכניות מאושרות	12/03/2018	שמעון אסבן	12/03/2018	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

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	נחמה סנואני			צורן קדימה	כצלסון	34	09-8910965		
	פרטי	רמי סנואני			צורן קדימה	כצלסון	34	09-8910965		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמעון אסבן	,4712 86889		תל מונד	הדקל	47	09-7967258	09-7963623	gas.galit@gmail.com
מודד וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il

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**

הגדלת הצפיפות במגרש 2064 - תוספת יח"ד אחת, תוספת זכויות לכל אחד המגרשים וניוד זכויות ממגרש 2603 ל- 2604 הכל בסמכות מקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, במגרשים מתכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל מגרש, סה"כ תוספת בתחום התכנית 100 מ"ר, עפ"י סעיף 62א.(א)(16)(א)(2).
- בתא שטח מס' 2604 קו בנין צדדי נקודתי, על-פי מצב קיים, מ-3 מ' ל-2.65 מ', עפ"י סעיף 62א.(א)(4).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62א.(א)(5).
- ניוד זכויות עיקריות בשטח של 90 מ"ר מתא שטח 2603 (הצפוני) לתא שטח 2604 (הדרומי), עפ"י סעיף 62א.(א)(6).
- שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, מ-700 מ"ר לדו-משפחתי ל- 637 מ"ר כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62א.(א)(7).
- הגדלת מספר יחידות הדיור בתא שטח מס' 2604, מ-1 ל-2, עפ"י סעיף 62א.(א)(8).

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2603, 2604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	2603
להריסה	מגורים א'	2603, 2604

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,324	מגורים א' מיוחד
100	1,324	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,325	מגורים א'
100	1,325	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים צמודי קרקע.	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
<p>א. שטח המגרשים יהיה כמסומן בתשריט, שטח סופי של המגרשים יקבע בתכנית חלוקה שתוגש לוועדה המקומית.</p> <p>ב. גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניין.</p> <p>ממפלס הכניסה לבניין (+0.00/-) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהערה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.</p> <p>ג. מספר יחידות דיור במגרש - 2 יח"ד במבנה דו משפחתי.</p> <p>ד. סככת חניה - תותר בניית מבנה חניה. גובה קירותיו בגבול השכן 1.80 מ' או למעלה מזה בהסכמת השכן. קירותיו האחרים בגובה 1.20 מ' גג המבנה רעפים או חומר דומה בצורתו לרעפים. שיפוע הגג למגרש ולא לשכן.</p> <p>ה. במגרש 2604 - לא תתאפשר הקלה בקו בניין צידי ימני נקודתי מעבר לקיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	8.5	2	31.4 (3)	100 (2)	30 (1)	320	637	2603	מגורים אי'
5	6	3	3	2	8.5	2	29.12 (4)	100 (2)	30 (1)	320	687	2604	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) ליח"ד.
- (2) ליח"ד, כשטח התכסית.
- (3) 100 מ"ר ליח"ד.
- (4) 100 מ"ר ליח"ד.
- (5) 2.65 מי נקודתי על-פי מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש, מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם לתקן בעת מתן היתרי הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</p>
	<p>בטרם קבלת היתרי הבניה יוסדרו דרכי הגישה ליחידות הדיור במגרש 2603 ובין המגרש השכן 2601 עפ"י זיקת ההנאה הקיימת מתוקף תכנית מאושרת קודמת (כמסומן בתשריט), תירשם זיקת הנאה / זכות מעבר החדדית בספרי המקרקעין בהתאם לבעלים הרשומים בנסח המקרקעין ובהתאם להסכם שיתוף שייחתם בין הבעלים. כמו כן, יש לשמור על זכות מעבר לתשתיות מים וביוב המשותפות בחלקה.</p>
<p>6.3</p>	<p>מרתפים</p>
	<p>היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שירות, ינתנו עפ"י תכנית הצ/4-1/100א' במגרשים לבניה צמודת קרקע -</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית, יחולו לעניין הקמת המרתפים במגרשים לבניה צמודת קרקע הוראות אלה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת. 2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה. 3. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות : <ol style="list-style-type: none"> א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו. ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משם חריגה מקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ-1 (אחד) מטר. ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית. 4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין 0 בתנאים המצטברים הבאים : <ol style="list-style-type: none"> א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד. ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית. ג. ינתן פתרון לניקוז המגרש. 5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס הקרקע המתוכננת תהיינה בתחום קווי הבנין בלבד. 6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו המבנה. 7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. <p>באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.</p> <p>8. המרתף ישמש לשטחי שירות ולצורכי המשפחה בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

עתיקות	6.4
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה	6.5
<p>א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו על ידי ועל חשבון הבעלים כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתא השטח בו צוין.</p> <p>ב. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

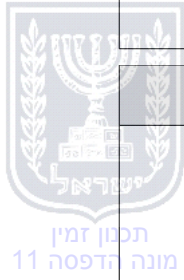
פיתוח סביבתי	6.6
<p>1. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>2. מתקני האשפה יהיו על-פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית פיתוח מאושרת.</p>	

ביוב וניקוז	6.7
<p>א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. נגר עילי:</p> <p>תובטח תכסית פנויה ו/או אמצעים טכנולוגיים להבטחת החדרת מי נגר עילי לקרקע בכמות השווה להחדרה של 20% משטח המגרש מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדו'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו, בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

בינוי ו/או פיתוח	6.8
<p>א. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל</p>	



6.8	בינוי ו/או פיתוח
	<p>המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ב. אישור תאגיד המים ו/או המועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים, בהתאם לשימושי הקרקע המאושרים ובמילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. פסולת הבנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. אישור פקיד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ה. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ו. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי.</p> <p>ז. אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות השרון".</p>



6.10	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על החוכרים בתכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה. לרבות ההוצאות על שכר טרחה למודדים, למתכננים, עותקים, ניהול, עו"ד, שמאים וכיו"ב.</p>

6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם מתן תוקף לתכנית	מיידי



7.2	מימוש התכנית
	15 שנה מיום מתן תוקף.