

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-1015742

רחוב האורנים בצרה - תוספת זכויות בניה למגרש 2104



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

המגרש נשוא התכנית, חלק ממגרש 2104 ביעוד מגורים מתכנית חש/ 12/ 7 (תוקף 1991), חולק לשני חלקים שווים במסגרת פסק דין לפירוק שיתוף. הכניסה לחניה הוסדרה במסגרת תכנית בינוי שאושרה בוועדה המקומית חוף השרון בשנת 1995. תכנית זו קבעה זיקות הנאה לכניסה לחניות וכן הוראות בינוי.

תכנית זו מבקשת תוספת זכויות בנייה לשטחים העיקריים בעל הקרקע, בסך 50 מ"ר, ותוספת זכויות בנייה לשטחי שירות בתת הקרקע, בסך 28 מ"ר.

כמו כן קובעת התכנית קו בניין קדמי בעקבות החלוקה החדשה, הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית במגרש וקובעת זיקת הנאה בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת ולהוראותיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רחוב האורנים בצרה - תוספת זכויות בניה למגרש 2104

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 401-1015742

שטח התכנית	0.718 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (15), א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (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 188725

קואורדינאטה Y 679575

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון ומדרום - מגרשים ביעוד מגורים

ממזרח - אזור חקלאי

ממערב - מגרש ביעוד מגורים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: בצרה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9א	האורנים	בצרה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8976	מוסדר	חלק		72

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2104	חש/ 7 /12

**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
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 2 /10
14/11/1991	647	3942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 7 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 7 /12



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 40 27/09/2021	עינב קוה-יאיר	27/09/2021	16	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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	אלעד מרדיקס			בצרה	נורית	14	054-3666838		emardix@gmail.com
	פרטי	יעל מרדיקס			בצרה	נורית	14	054-3430699		yael.mardix@gmail.com

**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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בניה, תוספת קומה חלקית, קביעת קווי בנין, קביעת הוראות בניה וקביעת זיקת הנאה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת זכויות בניה בסך 50 מ"ר לשטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע, על פי סעיף 62א(א)(17)(ב) לחוק התכנון והבניה.

ב. קביעת זכויות בניה בסך 40 מ"ר לשטחי השירות בתת הקרקע, על פי סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

ג. תוספת קומה חלקית לחדרים על הגג ושינוי גובה המבנה, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ד. קביעת קווי בניין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ה. קביעת הוראות בניה על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

ו. קביעת זיקת הנאה לטובת זכות מעבר לחניה למגרש השכן על פי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		722
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	722
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	722
זיקת הנאה	מגורים א'	722
מבנה להריסה 2	מגורים א'	722

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	718	100
סה"כ	718	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	718.9	100
סה"כ	718.9	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית חש/ 12 / 7.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>א. גובה הכניסה הקובעת +36.50 לפי תכנית הבינוי של תכנית חש/7/12. סטיה מגובה זה רק באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. אם תיבנה חניה מקורה, יותר מיקום המבנה בקו בניין קדמי וצידי 0. מיקום החניה ייקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה החניה הפנימי לא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>ד. ניקוז גג החניה יהיה כלפי מגרש המבקש.</p> <p>ה. גובה שטחי עזר מעל הקרקע יהיה עד 2.4 מ'.</p> <p>ו. יותר שימוש במרפסת הגג.</p> <p>ז. יותרו גדרות בנויות בחזיתות המגרש, עד לגובה 1.80 מ'. ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בהסכמת שכן גובל.</p> <p>2. במגרש ניתן לבנות בריכת שחיה פרטית (מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד, תשמש לצרכים פרטיים ולא תותר בה פעילות לצורך מסחרי) בשטח 60 מ"ר לכל היותר. הבריכה תתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701, ו' באב התשס"ח, 7.8.2008 ובין 14 מרץ 2008. השאר נדרש:</p> <p>א. התקנת אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה;</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. סביב הבריכה יותקן משטח מרוצף בריצוף מונע החלקה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.</p> <p>ד. בבריכה יותקנו אמצעים לתחירת 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;</p> <p>ה. בגבול המגרש באזור שבו תבנה בריכת שחיה תידרש גדר אטומה הגובלת במגרשים שכנים בגובה 1.8 מ' או גדר הגובלת בשצ"פ או רחוב בגובה בנוי 1.20 מ' ועוד 60 ס"מ גדר קלה למניעת מפגעי רעש לסביבה.</p> <p>ו. קווי הבניין לבריכת שחיה יהיו 1.0 מ' מגבול מגרש.</p> <p>ז. רמת הרעש המירבית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p> <p>ח. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.</p> <p>ט. שולי הבריכה ירוצפו בחומר מונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות.</p> <p>י. מבני העזר לבריכה יכללו רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, כגון תא מכונות ותא איזון. סה"כ שטח המבנים לא יעלה על 9 מ"ר, וגובהם לא יעלה על 1.8 מ'. המבנים יהיו תת קרקעיים</p>

4.1	מגורים א'
	<p>ותותר בנייתם מעבר לקו בניין.  יא. עומקה המירבי של הבריקה יהיה 2.0 מ'.  יב. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.  יג. נפח הבריקה לא יעלה על 90 מ"ק ושטחה לא יעלה על 60 מ"ר.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף בקונטור הקומה שמעל, ללא חריגה מקוי הבניין ובמסגרת השטח הבנוי שנקבע בזכויות הבניה.  2. המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד, למעט אם ינוידו אליו שטחים עיקריים מעל הקרקע.  3. ניתן יהיה לנייד עד 12.5 מ"ר שטח שירות מתת הקרקע לעל הקרקע.  4. גובה שטחי שרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו בין רצפה לתקרה.  5. תקרת מרתף לא תחרוג מעל 1.20 מפני קרקע סופית במגרש.  6. לא תותר הקמת מטבח במרתף.  7. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט נקבעה בתכנית הבינוי שאושרה על ידי הוועדה המקומית בשנת 1995 והיא מיועדת למעבר לחניה למגרש השכן.  ב. זיקת ההנאה תירשם בטאבו כחלק מרישום זיקת ההנאה במגרשים המשותפים בזיקה (תתי החלקות במגרשים 5-6 מתכנית הבינוי).</p>
ד	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריקה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות, שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.  2. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריקה, ציוד הטיהור והחיסוי של מי הבריקה.  3. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריקה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.  4. יידרש פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.  5. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	ממעל	מתחת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
3 (5)	5	3	3	1	40	46	327.5	40 (2)	20 (1)	267.5	718	722	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

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה למקם את החניה בקו בנין צידי אפס.
- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מעל הקרקע לתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 20 מ"ר מתכנית חש' / 12 / 7.
- (2) ניתן יהיה לנייד עד 12.5 מ"ר לטובת ממ"ד מתת הקרקע לעל הקרקע.
- (3) מפני קרקע טבעית או סופית עד לשיא גג רעפים, לפי הקטן מביניהם.
- (4) 2 קומות ועוד קומות חדרים על הגג, בתכנית עד 40% משטח הקומה שמתחתיה.
- (5) קו אפס בקיר משותף.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

- א. בשטח המגרש יהיו לפחות שתי חניות.  
 ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

**6.2****שמירה על עצים בוגרים**

בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ולפי פקודת היערות, לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

**6.3**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים.

