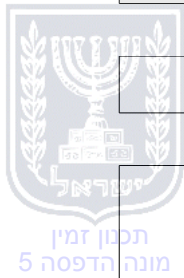


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-1077353

רחוב האורנים בצרה - תוספת זכויות בניה למגרש 2109



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005217588/310>

## דברי הסבר לתכנית

שני המגרשים נשואי התכנית היו חלק ממגרש מספר 2109 מתכנית חש/ 12/ 7 (תוקף 1991), הכולל שתי יחידות דיור בשני מבנים נפרדים. הכניסה לחניית הוסדרה במסגרת תכנית בינוי שאושרה בוועדה המקומית חוף השרון בשנת 1995. המגרשים נקבעו במסגרת הסכם מכר הכולל תשריט חלוקה.

תכנית זו מבקשת תוספת זכויות בניה לשטחים העיקריים בעל הקרקע, בסך 85 מ"ר (6% משטח המגרש), ותוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע בסך 60 מ"ר לכל יחידה. תוספת שטחי הבניה מחולקת בין שני המגרשים בהתאם להסכמות קנייניות בין בעלי המגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רחוב האורנים בצרה - תוספת זכויות בניה למגרש 2109

|                        |     |
|------------------------|-----|
| שם התכנית              | 1.1 |
| שם התכנית ומספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 401-1077353 |
|-------------|-------------|

|            |     |
|------------|-----|
| שטח התכנית | 1.2 |
|------------|-----|

1.411 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) (15), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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    | 188625    |
| קואורדינאטה Y    | 679625    |

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון - מגרשים ביעוד מגורים  
 ממזרח - רחוב הפרחים ומעבר לו נחלה חקלאית  
 ממערב - רחוב האורנים ומעבר לו מגרשים ביעוד מגורים  
 מדרום - מגרש ביעוד מגורים ושצ"פ

### 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

| ישוב | רחוב    | מספר בית | כניסה |
|------|---------|----------|-------|
| בצרה | האורנים | 8        |       |

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 תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| חש/ 12 / 7  | 2109             |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 14/11/1991 |     | 647                           | 3942                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית חש/ 7 /12<br>ממשיכות לחול. | שינוי   | <u>חש/ 7 /12</u>     |
| 02/08/2015 |     | 7619                          | 7084                     | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות תכנית -401<br>.0237727  | החלפה   | <u>401-0237727</u>   |



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | תיאור המסמך    | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |                |          |                   |             | עינב קוה-יאיר |             | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | תשריט מצב מוצע | 1: 250   | 1                 |             | עינב קוה-יאיר |             | לא                  |

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|-------------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|---------------------|
| מצב מאושר | רקע   |             | 1: 250   | 1                 | 06/03/2022  | עינב קוה-יאיר | 13: 26 20/06/2023 | לא                  |

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל           |
|----------------|------|---------------------|---------------|----------|-------|-----------|-----|-------------|-----|-----------------|
|                | פרטי | דוד ואקנין          |               |          | נתניה | מנור אהוד | 4   | 09-8998315  |     |                 |
|                | פרטי | מרים לודמילה ואקנין |               |          | נתניה | מנור אהוד | 4   | 09-8998315  |     |                 |
|                | פרטי | הילה קליין          |               |          | בצרה  | יונק הדבש | 23  | 052-4567145 |     | Hila@fiverr.com |

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר      | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|---------------------|-----------|---------------|---------------|----------|----------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| הנדסאית<br>אדריכלות | עורך ראשי | עינב קוה-יאיר | 28813         |          | ראש העין | אתרוג | 23  | 03-9030793 | 03-9030793 | einav@eky.c<br>o.il    |
| מודד<br>מוסמך       | מודד      | חוסאם מסראוה  | 894           |          | טייבה    | (1)   |     | 09-7990140 | 09-7996748 | mhmed@bez<br>eqint.net |

(1) כתובת: ..

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 וקביעת זיקת הנאה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בסך 85 מ"ר לשטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע, על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע בסך 60 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 120 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



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

| תאי שטח        |           | יעוד                |
|----------------|-----------|---------------------|
| 2,1            |           | מגורים א'           |
| תאי שטח כפופים | יעוד      | סימון בתשריט        |
| 2,1            | מגורים א' | בלוק עץ/עצים לשימור |
| 2,1            | מגורים א' | זיקת הנאה           |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

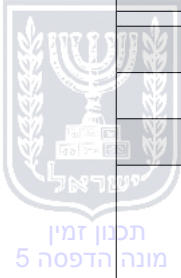
| אחוזים | מ"ר   | יעוד        |
|--------|-------|-------------|
| 100    | 1,411 | אזור מגורים |
| 100    | 1,411 | סה"כ        |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
|--------------|-----------|-----------|
| 100          | 1,413.48  | מגורים א' |
| 100          | 1,413.48  | סה"כ      |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א'   | 4.1   |
|---|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| לפי תכנית חש/ 12 / 7.   |       |
| הוראות  | 4.1.2 |
| בניי  | א     |
| 1. הוראות כלליות:   |       |
| א. אם תיבנה חניה מקורה, יותר מיקום המבנה בקו בניין קדמי וצידי 0. מיקום החניה ייקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.  |       |
| ב. גובה החניה הפנימי לא יעלה על 2.40 מ'.  |       |
| ג. ניקוז גג החניה יהיה כלפי מגרש המבקש.   |       |
| ד. גובה שטחי עזר מעל הקרקע יהיה עד 2.4 מ'.  |       |
| ה. יותר שימוש במרפסת הגג.   |       |
| ו. יותרו גדרות בנויות בחזיתות המגרש, עד לגובה 1.80 מ'. ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בהסכמת שכן גובל.  |       |
| 2. במגרש ניתן לבנות בריכת שחיה פרטית (מיועדת לשימוש של יחידת דיור אחת בלבד, תשמש לצרכים פרטיים ולא תותר בה פעילות לצורך מסחרי) בשטח 50 מ"ר לכל היותר. הבריכה תתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה קובץ התקנות 6701, ו' באב התשס"ח, 7.8.2008 ובין השאר נדרש: |       |
| א. התקנת אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה;  |       |
| 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.   |       |
| ג. סביב הבריכה יותקן משטח מרוצף בריצוף מונע החלקה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.  |       |
| ד. בבריכה יותקנו אמצעים לתחימת השטח שסביב בריכת השחיה, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים;                                       |       |
| 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.  |       |
| ו. קווי הבניין לבריכת שחיה יהיו 1.0 מ' מגבול מגרש.  |       |
| ז. רמת הרעש המירבית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.   |       |
| ח. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.   |       |
| ט. שולי הבריכה ירוצפו בחומר מונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות.   |       |
| 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 ותותר בנייתם מעבר לקו בניין.  |       |
| יא. עומקה המירבי של הבריכה יהיה 2.0 מ'.   |       |



| 4.1 | מגורים א'   |
|-----|---|
|     | <p>יב. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.</p> <p>יג. נפח הבריכה לא יעלה על 90 מ"ק ושטחה לא יעלה על 50 מ"ר.</p>   |
| ב   | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בנית מרתף בקונטור הקומה שמעל, ללא חריגה מקוי הבניין ובמסגרת השטח הבנוי שנקבע בזכויות הבניה.</p> <p>2. המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד, למעט אם ינוידו אליו שטחים עיקריים מעל הקרקע.</p> <p>3. גובה שטחי שרות במרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו בין רצפה לתקרה.</p> <p>4. תקרת מרתף לא תחרוג מעל 1.20 מפני קרקע סופית במגרש.</p> <p>5. לא תותר הקמת מטבח במרתף.</p> <p>6. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p>   |
| ג   | <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. בריכה תיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, הוראות משרד הבריאות</p> <p>2. תכנון בריכת שחייה יוגש במסגרת בקשה להיתר, באמצעות נספח סניטרי והבקשה תכלול:</p> <p>תוכניות, חישוב שטח, חתכים, סכימות ופרטי חיבור למערכת ביוב/ מים.</p> <p>3. מילוי בריכת השחייה יעשה ממערכת הספקת המים. על צינור הספקת המים לבריכה יותקן מז"ח. בנוסף יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות, שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.</p> <p>4. ריקון בריכה יעשה למערכת הביוב בספיקה שלא תעלה על 5 מק"ש ובכל מקרה מערכת הריקון תתוכנן כך שלא תציף את מערכת הביוב.</p> <p>5. על מערכת הריקון של הבריכה יותקנו אמצעים כדוגמת אל חוזר וגמל או מרווח אוויר של 50 ס"מ שימנעו יניקה וחזרת ביוב אל הבריכה.</p> |
| ד   | <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.</p> <p>ב. זיקת ההנאה תירשם בטאבו כחלק מרישום זיקת ההנאה במגרשים המשתתפים בזיקה (תתי החלקות במגרשים 5-6 מתכנית הבינוי).</p> <p>ג. לא יותר גידור או בניה בשטח זיקת ההנאה.</p>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                      |                          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |                    |       |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------|------|--------------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                             | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מעל הכניסה הקובעת        |                    |         |      | גודל מגרש<br>מוחלט |       |
|                  |            |       |                |            |                          |   |              |                         |                             |                         |                      | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                    |         |      |                    | עיקרי |
| (5) 3            | (4) 5      | 3     | 3              | 1          | 2                        | (3) 8.5   | 1            | 40                      | 31                          | 435                     | (1) 60               | (2) 20                   | (1) 355            | 728     | 1    | מגורים א'          |       |
| (5) 3            | (4) 5      | 3     | 3              | 1          | 2                        | (3) 8.5   | 1            | 40                      | 17                          | 240                     | (1) 60               | (2) 20                   | (1) 160            | 683     | 2    | 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

הוראות טבלה 5:

מרחק מינימלי בין שני מבני מגורים 6 מ' לפחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע.

(2) מתכנית חש/ 12 / 7.

(3) 8.5 מ' לראש גג רעפים או 6 מ' לגג שטוח.

(4) מערבי.

(5) מזרחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

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

**6.1.2 שמירה על עצים בוגרים**

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

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

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים.

