

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0751958

צורן גוש 8855 חלקה 19 ליגליזציה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 מיועדת להתאמת תכנון רקע לצורך הכשרת מבנה קיים וביצוע ליגליזציה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

צורן גוש 8855 חלקה 19 ליגליזציה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

457-0751958

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.449 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 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	שרונים
קואורדינאטה X	194546
קואורדינאטה Y	688584

1.5.2 תיאור מקום

רח' חולות גאולים צפון מערב צורן הוותיקה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צורן קדימה - חלק מתחום הרשות: צורן קדימה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורן קדימה	חולות גאולים צורן	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8855	מוסדר	חלק	19	

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

לב השרון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 35 ממשיכות לחול.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 ממשיכות לחול.	5236	284	12/11/2003
הצ/ 10 / 1 / 300 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ מק/ 1 / 22 / 300 ג ממשיכות לחול.	5314	3409	14/07/2004
צש/ 0 / 2 / 0	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 / 2 / 0 ממשיכות לחול.	3769	2875	27/05/1990
צש/ מק/ 1 / 22 / 300 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ מק/ 1 / 22 / 300 ג ממשיכות לחול.	4526	3652	29/05/1997
צש/ במ/ 1 / 22 / 300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ במ/ 1 / 22 / 300 ממשיכות לחול.	3962	1397	09/01/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דלה עסאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דלה עסאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 29 03/12/2019	דלה עסאם	10/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	דורון קציר			צורן קדימה	(1)				
	פרטי	סנדרה קציר			צורן קדימה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חולות גאולים 7 קדימה צורן.

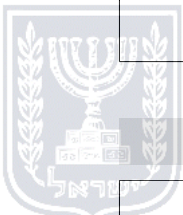
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורון קציר			צורן קדימה	(1)				
פרטי	סנדרה קציר			צורן קדימה	(1)				

(1) כתובת: רח' חולות גאולים 7 קדימה צורן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333		
חוכר		דורון קציר			צורן קדימה	(2)				
חוכר		סנדרה קציר			צורן קדימה	(2)				

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(1) כתובת: רח' מנחם בגין 125 תל אביב.

(2) כתובת: רח' חולות גאולים 7 קדימה צורן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דלה עסאם		דלה עסאם הנדסה ומדידות	כפר יאסיף	כפר יאסיף		049561532		isam@daly.co.il
אדריכל	אדריכל	דוד בלאו	112025		שושנת העמקים	אמנון ותמר) (1	11			design@blau.com

(1) כתובת: שושנת עמקים אמנון ותמר 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

התכנית מיועדת להכשרת תכנון לצורך ביצוע ליגלזציה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמפורט להלן:

קו בניין קדמי מ 5.0 ל 4.80 מ'.

קו בניין צדי ימני מ 3.0 ל 2.70 עפ"י התשריט.

קו בניין אחורי מ 10.0 מ' ל 5.0 מ'.

בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים

בשיעור שלא יעלה על 50 מ"ר.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)16 א 2 לחוק

3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בעניין מיקום המחסן ביחס לחניה.

בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א)5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	19



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	450	100
סה"כ	450	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. באזור זה מותר הקמת מבני מגורים, מבני עזר על פי תכנית שבתוקף. ב. תותר הקמת בתים דו משפחתיים במגרשים ששטחם לא יפחת מ- 750 מ"ר והקמת בתים חד-משפחתיים במגרשים ששטחם לא יפחת מ- 450 מ"ר או כמסומן בתרשיט תכנית מפורטת מאושרת.</p>	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

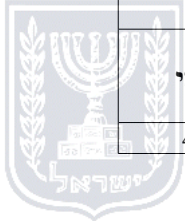
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
4.5	5	(1)	3	2	1	30	230	499	19	מגורים א'	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>1) מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ובתוך גבולות המגרש ותיאום עם הרשות המקומית. 2) בסמכות הועדה המקומית לעדכן חניות עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה. 3) על פי סדר החניות הקיים במגרש, עומק תא חניה אחד הינו 4.80 ותא חניה שני 5.0.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני 2.00 מ' מציר הקו 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהתיל הקיצוני - מציר הקו 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מהתיל הקיצוני - מציר הקו 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו מהתיל הקיצוני - מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>





6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית . מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום וברשות משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית . אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .</p>

6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית



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

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

--

