

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0880690

בית ספר תיכון קדימה צורן - העברת זכויות בניה הצ/מק/4-1/452



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
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

התכנית מאפשרת הגדלה של זכויות הבניה הקיימות במגרש למבני הציבור ע"י החלפת שטחים ממגרש ציבורי אחר ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים (לפי סעיף 62.א.1) וחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה (לפי סעיף 62/א.6).
כמו כן שינוי גודל של שטח של מבנה הציבור והרחוב המשולב ללא שינוי בהיקף הכולל של כל יעוד קרקע וכן קובעת קווי בנין חדשים (לפי סעיף 62.א.4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בית ספר תיכון קדימה צורן - העברת זכויות בניה הצ/מק/
452/1-4

מספר התכנית 457-0880690

1.2 שטח התכנית

61.453 דונם

1.4 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) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א))
א4, א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	192491
קואורדינאטה Y	686618

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

צורן קדימה - כל תחום הרשות: צורן קדימה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קרית חינוך קדימה צורן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8947	מוסדר	חלק	27, 37-38	13, 36, 40

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

שרונים

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
20/02/1975		2092	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 130. הוראות תכנית הצ/ 130 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	הצ/ 130
29/08/1999	5442	4799		כפיפות	הצ/ 4 /1 /100 א
29/08/1996	4607	4438		החלפה	הצ/ 4 /1 /116 ד
12/12/1991	1055	3953		החלפה	הצ/ 4 /1 /103
13/08/1992	4376	4034		החלפה	הצ/ במ/ 4 /1 /116



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיאל קורין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 30 24/11/2020	ירון לזר	23/11/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	לעניין חניות ותמרון רכבים.	10: 18 17/06/2021	כנרת דביר	16/06/2021	1	1: 1000	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מצב מאושר 1: 1250	08: 45 16/11/2020	ירון לזר	10/11/2020	1	1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קדימה צורן	צורן קדימה	(1)	1	09-8902900		irit_o@kadi- ma- zoran.muni. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרצל 1 קדימה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה מקומית קדימה צורן	צורן קדימה	הרצל (1)	1	09-8902900		irit_o@kadima- zoran.muni.il

(1) כתובת: הרצל 1 קדימה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin. co.il
	יועץ תחבורה	כנרת דביר		ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	(1)	1	03-6344411		office@rame ng.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר ב.י מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151		

(1) כתובת: רחוב המלאכה 1 אור יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

חילופי שטחים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
מתן אפשרות לתוספת בניה להרחבת בית ספר תיכון קיים ע"י הגדלת זכויות הבניה וקווי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבניה במגרש 501 ב 500 מ"ר ע"פ תיקון 101 לפי סעיף 62א (16)א (1)

2. שינוי שטחי הבניה המותרים בתכנית בין שטחי שב"צ מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (6).

3. החלפת שטחים ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לפי סעיף 62א (א) (1).

4. קביעת קוי בנין חדשים לפי סעיף 62א (4).

5. שינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) (5).

6. תוספת קומה לפי סעיף 62א (א) (4א). תוספת הקומות היא בתאי שטח 501, 502.

7. הגדלת תכסית - בתא שטח 501 מ- 40% ל- 50%, בתא שטח 502 מ- 40% ל- 50%, לפי סעיף 62א (א) (9).

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	500 - 502
דרך מאושרת	101
דרך משולבת	102, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	100
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	502, 501

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

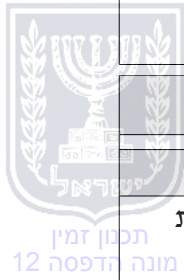
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	5,028	8.18
דרך קיימת	594	0.97
שב"צ	55,831	90.85
סה"כ	61,453	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	594.25	0.97
דרך משולבת	5,028.62	8.18
מבנים ומוסדות ציבור	55,838.52	90.85
סה"כ	61,461.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתאי השטח ביעוד זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>ב. מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט.</p> <p>ג. גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ד. אולמות ספורט.</p> <p>ה. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.</p> <p>ו. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>ז. חדרי שנאים.</p> <p>ח. מגרשי כדורגל.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח היתרי בניה יוצאו עפ"י דרישות ובאישור הועדה המקומית.
ב	חניה תקן החניה יהיה תקן חניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. ובהתאם לסעיף 9.4 בתכנית הצ/במ/4-116.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. ובהתאם לסעיף 9.5 בתכנית הצ/במ/4-116. לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות, ריצוף, ספסלים ורהיטי רחוב. תשמש לגישה למכוניות ולחניה. תכנית הפיתוח תאושר בועדה המקומית.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	500	1910	25	(1)	15	3	3	3	3	5	
מבנים ומוסדות ציבור	501	35695	10260	(2)	15	4	5	0	0	5	
מבנים ומוסדות ציבור	502	18232	7681	(3)	15	4	5	0	0	5	

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 להגביה את המבנה לצורך תוספת מבנים טכניים ומעקות, הדרושים לפתרון המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית הצ/4-100/1 א ולא יותר מ 30% תכסית.
- (2) עפ"י תכנית הצ/4-100/1 א ולא יותר מהתכסית המותרת בתכנית הצ/4-116/1.
- (3) עפ"י תכנית הצ/4-100/1 א ולא יותר מ 40% תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

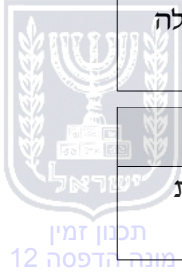


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי שתוכן לאישור הועדה המקומית. לפני מתן היתר תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית.
6.2	מרתפים
	ע"פ תכנית הצ/100 / 1-4 א' וע"פ התכנית המותרת.
6.3	חניה
	1. פתרון החניה למוסד הציבורי ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת אישור הבקשה להיתר הבניה. 2. החניה למוסד הציבורי תשולב כך, שלא תפגע במערך התנועה הרגלי ובכניסות למוסד הציבורי. 3. פתרונות התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה בנושאים המחייבים.
6.4	איכות הסביבה
	א. אשפה: תנאי להיתר בניה יהי תיאום נושא האשפה מול המועצה המקומית בנושאים הבאים: מפרט חדר אצירה, תאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, אמצעים למניעת מטרדי ריח. ב. נגר עילי: יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.
6.5	תשתיות
	א. חשמל: 1. ניתן יהיה למקם תחנות השנאה במידת הצורך, לשם תפעול המוסד הציבורי. 2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חב' החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 3. כל קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים. ב. מים וביוב: 1. כל קווי התשתיות: גז, צנרות ביוב ומים ראשיים יהיו תת קרקעיים. 2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים מעיינות השרון לנספח הסניטרי. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
6.6	ניהול מי נגר
	בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, לאפשר קליטת מי נגר והחדרתם לתוך הקרקע, ע"פ תמ"א 1.
6.7	איחוד וחלוקה
	א. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר. ב. רישום חלוקה לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה). ג. רישום החלוקה ייעשה כמפורט בסעיף 141 לחוק התכנון והבניה.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	1. אישור תכנית בינוי ופיתוח כמצוין בסעיף 4. 2. אישור תאגיד המים מעיינות השרון לנספח הסניטרי.
6.9	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות,

6.9	עתיקות
	<p>כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>



6.10	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית





8 NEHAMA ST. RAMAT GAN Mail: KORIN@KORIN.CO.IL FAX. 03-6701304 פקס. 03-6736090 טל. 5248311 שד' נחמה 8 רמת גן

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (%)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה		ייעוד החלקה / המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	שעבודים/זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות/ מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד
					ארעי	סופי										
		דרך קיימת		594	101		דרך קיימת				רשות הפיתוח	594	9,652	13 (13/1)	8947	1
		שב"צ		1,910	500		שב"צ	בשלמות			רשות הפיתוח	1,910	1,910	27	8947	2
		שב"צ		35,691	501		שב"צ	בשלמות			מ.מ.קדימה	33,416	45,584	36 (36/2)	8947	2
		שב"צ		18,230	502		דרך משולבת	בשלמות			מ.מ.קדימה	5,028	5,028	37	8947	3
		דרך משולבת		3,258	100		שב"צ	בשלמות			מ.מ.קדימה	10,088	10,088	38	8947	4
		דרך משולבת		1,770	102		שב"צ	בשלמות			מ.מ.קדימה	10,417	16,743	40 (40/2)	8947	5

