

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0633271

קדימה איחוד וחלוקת מגרשים הצ/מק/4-1-448

מרכז

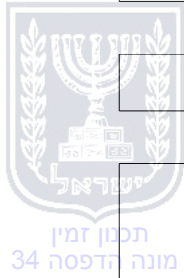
מחוז

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 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
חלק מהמבנים שבתחום התכנית נבנו בסטייה מהחלוקה למגרשים שקבעה תכנית הצ/61/1/4, תכנית זו באה להתאים את חלוקת המגרשים למצב הקיים, קביעת גודל מינימלי, תוספת יח"ד אחת, שינויי קווי בניין, הריסה ותוספת שטחים למטרות עיקריות.
התכנית בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

קדימה איחוד וחלוקת מגרשים הצ/מק/4-1/448

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

457-0633271

מספר התכנית

2.661 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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

סוג 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	192025
קואורדינאטה Y	686600

1.5.2 תיאור מקום**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	שבזי	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7815	מוסדר	חלק	79-80	

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/4/1/61	2164 - 2167, 2332, 2351

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
הצ/ 10 / 1 / 300 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 10 / 1 / 300 / ד. הוראות תכנית הצ/ 10 / 1 / 300 / ד תחולנה על תכנית זו.	5314	3409	14/07/2004
הצ/ 130	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 130 ממשיכות לחול.	2092		20/02/1975
הצ/ 130 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 130 / א. הוראות תכנית הצ/ 130 / א תחולנה על תכנית זו.	3230		25/07/1985
הצ/ 4 / 1 / 0 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א תחולנה על תכנית זו.	3569	2735	03/07/1988
הצ/ 4 / 1 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5442	29/08/1999
הצ/ 4 / 1 / 130 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג תחולנה על תכנית זו.	5205	3426	10/07/2003
הצ/ 4 / 1 / 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490	30/03/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/4/1/61	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/4/1/61 ממשיכות לחול.	3449	1605	11/05/1987
הצ/4/1/90	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/4/1/90 ממשיכות לחול.	3748	2087	04/03/1990
3/17/1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/17/1 ממשיכות לחול.	0		12/10/1967



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבי חנקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי חנקיס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	09/10/2018	אבי חנקיס	15: 11 19/10/2021		לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250		13/05/2019	אבי חנקיס	15: 10 19/10/2021	מחייב לעניין החניות ותמרון רכבים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/06/2020	אבי חנקיס	15: 10 19/10/2021		לא

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	אביבה אבני			צורן קדימה	שבזי	18	09-8990501		avivaavny@gmail.com
	פרטי	אריאלה אבני			צורן קדימה	שבזי	18	09-8990501		avivaavny@gmail.com
	פרטי	תמר אבני			צורן קדימה	שבזי	18	09-8990501		avivaavny@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביבה אבני			צורן קדימה	שבזי	18	09-8990501		avivaavny@gmail.com
פרטי	אריאלה אבני			צורן קדימה	שבזי	18	09-8990501		avivaavny@gmail.com
פרטי	תמר אבני			צורן קדימה	שבזי	18	09-8990501		avivaavny@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חנקיס		אבי חנקיס	רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	8	09-8828151	09-8624674	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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**

התאמת ייעודי הקרקע למצב קיים בשטח ותוספת יחידת דיור בתא שטח 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים תוך חילופי שטחים ללא שינוי בסך השטחים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

ב. תיקון קו בניין בהתאם לחלוקה החדשה. לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי הוראה בדבר גודל מגרש מינימלי ליחידת דיור אחת מ-500 מ"ר ל-350 מ"ר. לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק התכנון והבניה.

ד. תוספת זכויות בניה של 7% למגרש, לפי סעיף 62 א (א) (16) לחוק התכנון והבניה.

ה. קביעת הוראות להריסת מבנים חורגים בתחום התכנית עפ"י סעיף 62 א (א) 19.

ו. תוספת יחיד עפ"י סעיף 62 א (א) (8). תוספת יחידת הדיור תהיה בתא שטח 4 בתשריט מצב מוצע. סה"כ הדפסה 34

מבוקשות בתכנית 5 יחיד.

ז. שינוי תוואי דרך מאושרת תוך שמירה על שטחה עפ"י סעיף 62 א (א) (2).

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 5
שטח ציבורי פתוח	8
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	9
דרך משולבת	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	6
בלוק ביטול	מגורים א'	5, 1
דרך/מסילה לביטול	מגורים א'	5, 1
להריסה	דרך מאושרת	6
להריסה	דרך משולבת	7
להריסה	מגורים א'	5 - 3, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	8

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	338	12.70
דרך משולבת	110	4.13
מגורים א'	2,199	82.64
שטח ציבורי פתוח	14	0.53
סה"כ	2,661	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	329.31	12.40
דרך מוצעת	5.37	0.20
דרך משולבת	109.02	4.10
מגורים א'	2,198.14	82.76
שטח ציבורי פתוח	14.29	0.54
סה"כ	2,656.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י הוראות תכנית הצ/4-61/1
ב	אדריכלות א. הקמת גג שטוח תחייב הקמת מעקות עפ"י תקן. ב. חומרי גמר קירות חוץ, חומרי הבניה וביצוע גמר יהיו עפ"י אישור הועדה המקומית ויצוינו במסגרת בקשה להיתר בניה. ג. מערכת סולארית בגג משופע תחייב שילוב הקולטים בשיפוע הגג. הדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. ד. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות, גובה מכסימלי של גדר בחזית יהיה 1.2 מ'. עיצוב הגדר וחומרי הבניה באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.
ג	בינוי ו/או פיתוח גדרות: גובה גדר בחזית לא יעלה על 1.2 מ' וגובה גדר לשכן לא יעלה על 1.8 מגובה מפלס מגרש השכן.
ד	מרתפים עפ"י תכנית הצ/4-100/1 א' ולא יותר מ 30%.
ה	חניה א. החניה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. ב. ניתן לאשר מבנה חניה נפרד מבית המגורים בקו בניין צדדי או אחורי 0 בתנאים הבאים: 1. מרחק מבית המגורים לפחות 3 מ'. 2. קיר אטום בגבול עם השכן, שאורכו לפחות 2 מ' יותר ממבנה החניה מכל לצד. 3. ניקוז הגג לכוון מגרש המבקש. 4. גובה המבנה לא יותר מ 2.2 מ'. 5. חומרי הבניה וגמר באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. 6. יותר קו בניין קדמי של 2.0 מ' או כמסומן בתשריט בהתאם לתכנית הצ/4-200/1.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה.
4.3	דרך מאושרת

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולחניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולחניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הדרך מרוצפת לכל רוחבה ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	30	(3)		(2) 30	(1) 269	575	1	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8.5	1	30	(3)		(2) 30	(1) 207	441	2	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8.5	1	30	(3)		(2) 30	(1) 166	355	3	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8.5	1	30	(3)		(2) 30	(1) 187	398	4	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8.5	1	30	(3)		(2) 30	(1) 202	430	5	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

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין קדמי לסככת חניה יהיה 2 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי לא יעלה על 47% משטח המגרש.

(2) בנוסף לשטח המפורט, תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר עפ"י תכנית הצ/4-130/1 ג + ממ"ד עפ"י התקנות.

(3) עפ"י תכנית הצ/4-100/1 א' ולא יותר מ 30%.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

חניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתוך גבולות המגרש.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

א. הבעלים /יזם התכנית יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית תוך 6 חודשים מיום אישור התכנית, תנאי למתן היתרים התחום התכנית יהיה אישור התכנית לצרכי רישום.
 ב. לא יינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס למבנים חדשים, אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.
 ג. רישום התצ"ר יעשה ע"י הבעלים /היזם ועל חשבונו.

6.4**חשמל**

לפי הנחיות חברת חשמל, רשת מתח נמוך, כולל חיבורים אל מבני המגורים, תהיה תת קרקעית.

6.5**ביוב וניקוז**

ניקוז ותיעול - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר.
 ביוב - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת עפ"י חוק. לא יינתנו טפסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות אליו. לא יותרו פתרונות של ברורות ספיגה.

6.6**ניהול מי נגר**

מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות ההתייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת ואישור תכנית עיצוב ארכיטקטונית שתכלול חזיתות, חומרי גמר, ופרטים עפ"י דרישת הועדה המקומית. יש להתחשב בצורת הבניינים הקיימים בעת תכנון תוספת בניה ו/או הוספת יחידת דיור.
 במסגרת הגשת התכנית להיתר, יצורף נספח סניטרי לאישור תאגיד מעיינות השרון.

6.8**תשתיות**

כל חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיים.
 אספקת מים - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית

6.8

תשתיות

ובקטריאולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

6.9

מרתפים

עפ"י הוראות תכנית הצ/4-100/1 א' ולא יותר מ 30%.

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התש"כ 1965.

6.11

הריסות ופינויים

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. הנ"ל יבוצע ע"י היום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

אישור תשריט חלוקה

תוך שנה ממתן תוקף לתכנית זו.

1

7.2 מימוש התכנית