

גירסה מס' 1



מסמך א' – תקנות התכנית
מחוז: המרכז נפה: פתח תקווה
מרחב תכנון מקומי – דרום השרון
ישוב: צור נתן

תכנית מפורטת מס' שד/מק/101/15 / 2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' שד/101/15/ד
הכוללת איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

ועדה מקומית דרום השרון
2/15/101/מק/15
אישור תוכנית מס' 2004.11.05
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ישיבה מס' 2004.11.05
יחידה על המחוז יו"ר הועדה

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' שד/מק/101/15/2
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' שד/101/15/ד
2. מקום התכנית וגבולותיה: צור נתן – חלק מהמתחם הצפון – מערבי של הישוב
התחום בדרך מס' 6 בצפון, דרך מס' 1 בדרום, דרך מס' 3 במזרח ומגרש
ציבורי 6019 במערב.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
4. גושים חלקות: גוש: 8901
חלקות: 7 (חלק), 11 (חלק), 12, 13, 14 (חלק), 21 (חלק).
מגרשים: 3000, 3008-3004, 6000, 6001, 7000, 7002, 7016,
7017, 5002 – לפי תכנית מס' שד/101/15/ד
5. שטח התכנית: 74.354 דונם
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקע ישראל
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, משרד הבינוי והשיכון.
8. מגיש התכנית: העדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.
9. עורך התכנית: מור אדריכלים
רח' נירים 3 תל אביב, טל: 03-6881088
10. מסמכי התכנית: מסמך א' – דפי הוראות בכתב – להלן "התקנות"
מסמך ב' – תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 – להלן
"התשריט"
מסמך ג' – נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים,
למעט נספח הבינוי המנחה המחייב בכל נוגע למספר
הקומות, לקוי הבנין ולמספר יחידות הדיור.
11. מטרות התכנית: —
- 11.1. שינוי קוי בנין קדמיים מ – 6 מ' ל 5 מ', ל – 4 מ', ולקו בנין אפס במגרש
המסחרי עפ"י סעיף 62 א'(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- 11.2. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א'(א)(5)
לחוק התכנון והבניה.
- 11.3. שינוי גובה הבניינים באזור מגורים ג' מ – 5 קומות ל – 6 קומות
בתוספת עליית גג, ול- 7 קומות בתוספת עליית גג עפ"י סעיף 62 א'(א) (9)
לחוק התכנון והבניה.

11.4. הגדלת מספר יחידות הדיור באזור מגורים ג' מ – 452 יח"ד ל – 490 יח"ד, ללא הגדלת זכויות הבניה, עפ"י סעיף 62 א' (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

11.5. שינוי חלוקת שטחי הבניה ע"י העברת שטחים למגורים מאזור מסחר משרדים ומגורים מיוחד לאזור מגורים ג', מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, עפ"י סעיף 62 א' (א) (6) לחוק התכנון והבניה: " שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח בכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50% "

11.6. שינוי במיקום המגרש שיעודו מסחר משרדים ומגורים מיוחד, בדרך של איחוד וחלוקת מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, עפ"י סעיף 62 א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

12. הוראות התכנית:

12.1. קוי – בנין: קוי הבנין הקדמיים באזור מגורים ג' ובשטח למבני ציבור שונו מ 6 מ' ל – 5 מ' ול – 4 מ'. קוי הבנין הצדדיים נותרו ללא שינוי. קוי הבנין הקדמי במגרש המיועד למסחר משרדים ומגורים מיוחד שונה מ- 6.0 מ' לקוי בנין אפס וקוי הבנין האחורי שונה מ- 3.0 מ' ל- 1.5 מ'.

12.2. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

- 12.2.1. ציפוי המבנים והבניה בפיתוח השטח אפשר שיהיה באבן נסורה ו/או מעובדת ו/או מסותתת.
- 12.2.2. דרוג בנייני המגורים ג' באזור מגורים ג' יהיה כלפי הרחוב, עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 12.2.3. גגות המבנים יהיו משופעים בשילוב עם גגות שטוחים למתן פתרונות למערכות סולאריות.
- 12.2.4. בכל מגרש מגורים יוקצה שטח פתוח משותף לכל דיירי המבנים באותו מגרש, לצורך גינון, צל, ומתקני משחק לילדים עפ"י נספח הבינוי.
- 12.2.5. חניה: יובטחו 2 מקומות חנייה ליחידת דיור בגבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לאשר הקלה במספר החניות למגרש, משיקולי גינון ופיתוח, ובתנאי שלא יפחת מ- 1.6 חניות ליחידת דיור. הכל עפ"י תכנית הבינוי.
- בהיקף החניונים ישולבו בתי גידול לעצים בוגרים בכפוף לתכנית אדריכל הנוף.
- 12.2.6. מתקני אשפה ניתן להציב עד קו בנין 0.
- 12.2.7. בשצ"פ 7000 ב' תותר חנייה מגוננת.
- 12.2.8. פרק ג' לתקנון ש.ד. 15/101/ד': ההערה לעניין ארקדה לחזית מסחרית במגרש 5002 בטבלת הזכויות – מבוטלת.

12.3. גובה מבנים:

גובה הבניינים יהיה בהתאם למספר הקומות המסומנים בנספח הבינוי.
בעליות הגג תותר הרחבתן של הדירות בקומה העליונה ע"י מדרגות פנימיות, מתקנים טכניים, חדרי מכונות ומרפסות חילוץ עפ"י דרישות שרותי הכבאות.
במפלס שמעל לעליות הגג תותר הצבת קולטי שמש, אנטנות/צלחות לוויין ומתקנים טכניים אחרים.

12.4. פריסת יחידות דיור לפי מגרשים תהיה עפ"י הטבלה הבאה:

מגרש מס'	יח"ד במצב קיים	יח"ד במצב מוצע
3000	80	80
3004	70	84
3006	52	60
3007	72	90
3008	70	84
3005	92	92
5002	16	-
סה"כ	452	490

ניתן יהיה להעביר עד 10% מיחידות הדיור המותרות במגרש מסויים למגרש אחר מבלי שהדבר יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.

12.5. במגרש המיועד למסחר משרדים ומגורים מיוחד, שמשפרו 5002, יתוכנן ויבנה מרכז מסחרי שכונתי בלבד. הזכויות של דירות המגורים המאושרות לבניה מעל למרכז המסחרי יועברו למגרש 3007.

זכויות הבנייה במגרשים 3007 ו- 5002 יהיו עפ"י הטבלה הבאה:

זכויות בנייה				מס' יח"ד	מגרש מס'	
מסחר		מגורים				
שטח שדות	שטח עיקרי	שטח שדות	שטח עיקרי			
-	-	2376	10800	72	3007	מצב קיים
120	600	528	2400	16	5002	
120	600	2904	13200	88	סה"כ	
-	-	2904	13200	90	3007	מצב מוצע
120	600	-	-	-	5002	
120	600	2904	13200	90	סה"כ	

בנוסף לאמור לעיל, יותרו הקמת מרתפים עפ"י סעיף ג' בפרק ו' בתכנית מס. שד/ 101 /15/ד'

12.6. השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים בתשריט יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

13. יחס לתכניות תקפות: כל הוראות תכנית מס' שד/ 101 /15/ד' שלא שונו בתכנית זו יחולו בתחום תחולת התכנית

