

4017208

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה/מיום 20.5.07

מחוז המרכז

מרחב תכנון שרונים

תכנית מתאר מפורטת מס' הצ' / 15/1/10

20.5.07

מתכנ המרחב

2.7.07

תאריך

תכנית מתאר מפורטת מס' הצ' / 15/1/10

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' צש' / במ' / 22/1 / 300

הוראות התכנית

## מרכז צורן מגרשים

5001-1-5004 בתכנית צש' / במ' / 1 / 22 / 300

- נערך: 20.7.01
- נוסח הגשה למחוזית: 8.1.03
- עדכון 1: 29.7.03
- עדכון 2: 3.8.03
- עדכון 3: 1.10.03
- עדכון 4: 28.12.04
- עדכון 5: 03.01.05
- עדכון 6: 26.12.05
- עדכון 7: 29.03.06
- עדכון 8: 11.06.06
- עדכון 9: הפקדה 21.09.06
- עדכון 10: תיקון למתן חוקף 10.09.07
- עדכון 11: תיקון למתן חוקף 29.01.08
- עדכון 12: מתן חוקף 06.02.08
- עדכון 13: מתן חוקף 13.07.08

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' ה' 15/1/10/3  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.5/07 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

עורך התכנית:

מנספלד-קהת אדריכלים

רח' הרצל 69, טירת כרמל. טל' 04-8571115

מחוז המרכז

מרחב תכנון ועדה מקומית שרונים

תכנית מתאר מפורטת מס' הצ/ 15/1/10

## פרק 1 – זיהוי וסיווג תכנית

### 1. שם וחלות

תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' הצ/ 15/1/10. שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' צש/ במ/ 1/ 22/ 300, "מרכז צורך מגרשים 5001 ו-5004" (להלן: תכנית זו), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: התשריט).

### מטרה עיקרית

שינוי יעוד שטח במרכז ישוב צורך ממרכז אזרחי למגורים ג' מיוחד, לשטח לבנייני ציבור ולשטח לדרך משולבת.

### 2. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ - 8 דונם, מדוד גרפית.

### 3. מסמכי התכנית

- 3.1. הוראות התכנית - 12 דפים.
- 3.2. תשריט בק.מ. 500: 1: המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 3.3. תכנית בינוי – מנחה בלבד בק.מ. 500: 1.
- 3.4. נספח תנועה – מנחה בלבד בק.מ. 500: 1- כולל 2 גליונות.

### 4. בעלי הקרקע

חברת כ.א.ן גולן 1979 בע"מ, דרך עכו 133, קרית מוצקין, טל' 04-8744487, פקס. 04-874448

### 5. יוזם התכנית

חברת כ.א.ן גולן 1979 בע"מ, דרך עכו 133, קרית מוצקין, טל' 04-8744487, פקס 04-8744488

### 6. עורך התכנית

מנספלד-קהת אדריכלים.  
רח' הרצל 69, טירת כרמל. טל' 04-8571115, פקס 04-8571114.

### 7. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש : 7884  
חלקי חלקה : 2  
מגרשים : 5004, 5001

### 8. מקום התכנית

אזור השרון, במרכז הישוב צורן, משני צדדי דרך לב השרון צומת רחוב הדולב במגרשים מס' 5001 ו-5004 המוגדרים בתכנית המתאר המפורטת צש/במ/1/22/300.

נ.צ. מרכזי מזרח : 195050 צפון : 688250		
גוש	חלקה	חלקי חלקות
7884		2

### 9. מטרת התכנית

9.1 שינוי יעודי שטחים והקצאת שטח למגורים ג' מיוחד ל-60 יחידות דיור, שטח לבנין צבורי ושטח לדרך משולבת. תוספת ביח"ד תהווה סטיה ניכרת.

9.2 קביעת מרווחי בניה.

9.3 קביעת הנחיות, הוראות והגבלות לבניה.

נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד עיקרי	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	7500	60
מבני ציבור	1400	-

### 10. יחס לתכניות אחרות

על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל התקנות וההוראות של תכנית המתאר המפורטת צש/במ/1/22/300 אשר אושרה ביום 12.9.91, למעט ההוראות והשינויים המפורטים בתכנית זו.

## 11. הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 12. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	- גבול התכנית
שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת	- אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב בהיר	- אזור מגורים ג'
שטח צבוע צהוב בהיר עם פסים בהירים	- אזור מגורים ג' מיוחד
שטח צבוע כתום מותחם בחום כהה	- אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע אפור	- אזור למרכז אזרחי
שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	- אזור למוסדות ציבור
שטח צבוע ירוק בהיר	- שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	- דרך מאושרת
שטח צבוע בפסים ירוק וחום בהיר	- דרך משולבת
שטח צבוע פסים אדומים על רקע יעוד אחר	- זכות מעבר
קו אדום מקווקו	- קו בניין
מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	- מס' הדרך
מספר שחור ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בניין קדמי
מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב הדרך
קו ירוק דק	- גבול מגרש מאושר
מספר בצבע ירוק בתוך עיגול בצבע ירוק	- מספר מגרש מאושר
מספר בצבע ירוק בתוך עיגול מרוסק בצבע ירוק	- מספר מגרש מבוטל
מספר בצבע שחור בתוך אליפסה בצבע שחור	- מספר מגרש מוצע
קו שחור ועליו משולשים שחורים לסירוגין	- גבול גוש

## 13. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
66.25%	5.34	-	-	אזור מגורים ג' מיוחד
23.57%	1.90	-	-	אזור לבנייני ציבור
-	-	100.00%	8.06	אזור מרכז אזרחי
10.18%	0.82	-	-	דרך משולבת
100.00%	8.06	100.00%	8.06	סה"כ

## פרק 2 – הוראות התכנית

### 1. תכליות

- 1.1.1. אזור מגורים ג' מיוחד (מגרש 101, 102) - ישמש למגורים ולחניה תת קרקעית.
- 1.1.2. אזור למבני צבור (מגרש 103, 104) - ישמש למבני ציבור כמוגדר בתכנית צש/במ/1/22/300 ולחניה תת קרקעית. החניות ישמשו גם את מבני הציבור וגם את איזור השצ"פ. במגרשים אלה יותר שילוב שימושים ציבוריים.
- 1.3. דרך משולבת (מגרש 105, 106) – ישמש לדרך עבור תנועת הולכי רגל ואופנים, עם אפשרות להכנסת רכב חרום בלבד. כן תותר חניה תת קרקעית.

### 2. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, הכל כמפורט בסעיף התכליות מס' 1 שלעיל בפרק זה.

### 3. זכויות והוראות בניה

#### 3.1. טבלת זכויות בניה

קווי בנין	גובה מבנה מכסימלי מעל הכניסה הקובעת		מס' יחיד-מקסי-מלי	מס' מבנים במגרש	תכנית (אחוז)	שטח שירות במ"ר		שטח בניה עיקרי במ"ר		גודל מגרש מינימלי בדונם	שטח בדונם	מס' מגרש
	קדמי	צדדי				אחורי	תת קרקעי	על קרקעי	למגורים			
על פי המסומן בתשריט	22.5	+5 קומת כניסה	30	עד 2	65	3,250	800		3750	1	2.65	101
	22.5	+5 קומת כניסה	30	עד 2	65	3,250	800		3750	1	2.69	102
	8	2		1	65		80	700			0.94	103
	8	2		1	65		80	700			0.96	104
			60			6,500	1,760	1400	7500			סה"כ

### 3.2. גובה הבניה

- גובה הבניה באזור מגורים ג' מיוחד היא קומת קרקע ועוד חמש קומות מלאות וכן שתי קומות תת קרקעיות. תותר בניית דירות גן בקומת קרקע (במסגרת מספר יח"ד המותר).
- כל סטיה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת.
- גובה הבניה בשטח בנייני ציבור 2 קומות.

### 3.3. שטחי שירות

- חישוב שטחי השירות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תש"ן-1992).
- מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע, כפוף להוראות תכנית זו.
- בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר בניית חניון, מחסנים עד 6 מ"ר לדירה ושירותים טכניים למבנה מגורים.

### 3.4. קווי בניה ומרווחים

- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- בקומות התת-קרקעיות תותר בנית שטחי שירות עד קו בנין 0 בכל המרווחים.

### 3.5. גובה קומה

- גובה קומה מירבי של קומת מגורים לא יעלה על 3 מ', גובה קומת קרקע עד 4.5 מ'
- מעל גובה קומות המגורים תותר בניית מבנים, לרבות מעקות גג, מתקני מזוג אויר, חדרי מכונות מעלית וכל מתקן טכני אחר עפ"י תקן. הגובה המירבי של מבנים אלו מעל מפלס הגג לא יעלה על 3 מ'.

### 3.6. גגות

- גגות המבנים יהיו שטוחים מבטון ו/או גגות רעפים משופעים.
- מתקנים הנדסיים הממוקמים על גגות, דוגמת מערכות סולריות ומתקני מזוג אויר, ישולבו בפתרון ארכיטקטוני התואם את חזות הבניין.
- בבקשה למתן היתר בניה תפורט תכנית הגג והמרפסות, על המתקנים הכלולים וחומרי הגמר השונים.

### **3.7. חומרי גמר וגוונים**

- כחומרי גמר לחזיתות החוץ של המבנים יותרו חומרי גמר קשיחים, רחיצים ועמידי בליה. לא יותר השימוש בטיח שפריץ צמנטי. לכל הבניינים באותו מגרש יקבע ציפוי בחומר אחיד.
- בבקשה למתן היתרי בניה יפורטו חומרי הגמר השונים לחזיתות המבנים וגוניהם.

### **3.8. קולטי שמש ודודים**

- קולטים ודודים יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב צללית הגגות של הבתים או מרפסותיהם.
- הסתרת המערכת תבטיח שהדוד לא יראה משום כוון ואילו הקולט יראה רק מצידו הפונה לשמש. בתכנון המסתור יושם דגש על הסוואתם של הצנרת, הבידוד והחיבורים השונים.
- מסתורי מערכת הקולטים יהיו מחומרי בניה קשיחים.

### **3.9. מסתורי כביסה**

- מסתורי הכביסה יהוו חלק בלתי נפרד מעיצובם הכולל של חזיתות הבניין. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים וברי-קיימא לאורך זמן, ובהתאמה לחומרי הבניה של החזית כולה.

### **3.10. מזגנים**

- לא תותר הרכבת מזגנים או חלקיהם בקירות החיצוניים של המבנים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. פתרונות למיקום מזגנים יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.

### **3.11. צנרת**

- לא יותר השימוש בצנרת גלויה לסוגיה על חזיתות הבתים, למעט מרזבים חיצוניים, שיותרו בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין ויכללו בתכנית הבקשה למתן היתר.
- לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות.

#### 4. תשתיות

##### 4.1. מים

- אספקת מים בשטח התכנית תהיה ממערכת המים הציבורית, ממקור המאושר ע"י משרד הבריאות. מיקום מוני המים יהיה בתחומי מגרשי הבניה. יש להגיש בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מוני המים.

##### 4.2. ניקוז

- תכניות הפיתוח של השצ"פים ותכניות הכבישים - יסדירו תיעול וניקוז לפי הנחיות הועדה המקומית. תכסית הפנויה לגינון לא תפחת מ- 35%.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום כל מגרש באמצעים הנדסיים וטכנולוגיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים, תומרי סלילה חדירים וכד', בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרשים ע"י השהייתם ככל האפשר, בתחום המגרש. במידה ולא ניתן, יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס העירייה לפתרון הניקוז עפ"י הנחיות בניה משמרת מים.

##### 4.3. ביוב

- תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח שתכלול סימון חיבור למערכת הביוב.
- תנאי לאיכלוס יהיה חיבור בפועל למערכת הביוב העירונית הקיימת.

##### 4.4. גינון

- עובי שכבת הקרקע לגינון לא תפחת מ- 100 ס"מ.

##### 4.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- כל מערכת החשמל שתתוקן בתחומי בתכנית תתוקן בהתקנה תת-קרקעית בתחום המדרכות או פסי הפרדה שלאורכן.
- כל בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל תבוצע לפי הנחיות חברת החשמל שיקבעו לעת מתן היתר בניה.



### תחנת טרנספורמציה

- שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה.
- לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, וכן בשטח ציבורי פתוח. על מבקש היתר בנייה להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש – בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת טרנספורמציה.
- על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בנייה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונדרש ע"י חברת החשמל. תחנת טרנספורמציה תשולב בתכנון הבניין או בפיתוח הנופי של המגרש, ותוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

### 4.6. אשפה

- שיטת איסוף האשפה ממגרשי המגורים תקבע על-ידי מהנדס הועדה המקומית ו/או ראש מינהל התפעול.
- מקום צבירת האשפה יכול שיקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב ובמרווחים הצדדיים והאחוריים של הבניינים. המקום יתוכנן בשילוב עם הפיתוח הכולל של המגרש והקירות התומכים או הגדרות בו. כך גם תומרי הגמר והפרטים יתאמו את העיצוב הכולל של המבנה והפיתוח. יתוכנן פרט אחיד מחייב למבני צבירת האשפה שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- תכנון מקום צבירת האשפה יבטיח צמצום היווצרותם של מפגעי תברואה, ריחות וחזות, וינקוט באמצעים שיאפשרו תחזוקה נאותה של המקום לאורך זמן.
- תכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה למתן היתר, תכלול מיקום, גישות, מימדים, גבהים ופירוט חמרי גמר למקום צבירת האשפה.

## 5. הוראות כלליות

### 5.1. חלוקה

- התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 5.2. הפקעות

- כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, נועדים להפקעה, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיפים 188 ו-189 של חוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965.

### 5.3. רישום

- גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות ו/או גבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- על בעלי הקרקע לבצע תשריט חלוקה לצרכי רישום ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין. לא יינתן היתר בניה במקום ולא תוכן מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא הוגש לוועדה המקומית תשריט החלוקה לצרכי רישום.
- חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תשריט חלוקה לצרכי רישום הטעונה אישור רשויות התכנון.

### 5.4. היטל השבחה

- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בשיעור בתנאים ובדרכים, כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה, פרק ח"1: "היטל השבחה" לסעיף 196א', ולפי התוספת השלישית לחוק.

### 5.5. סטייה ניכרת

- חריגה ממספר הדירות וחריגה מגובה הבנינים יהוו סטייה ניכרת.

### 5.6. חניה

- החניה למגורים תהיה תת-קרקעית.

- החנייה העילית תשמש לאורחים בלבד.
- מספר מקומות החנייה יקבע עפ"י תקן החנייה הרשום בנספח התנועה.
- החנייה תסופק בתחום מגרשי הבניה ומתחת לדרך המשולבת.

#### 5.7. הוראות הג"א

- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

#### 5.8. כיבוי אש

- צנרת כיבוי אש והידרנטים בשטחים ציבוריים ובמגרשי הבניה יתוכננו עפ"י הנחיות מכבי האש.

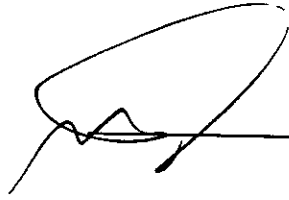
#### 5.9. סידורים לאנשים עם מגבלות

- קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מגבלות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

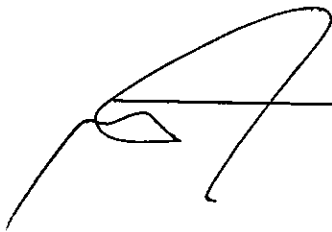
### פרק 3 – מימוש התכנית

כ-10 שנה מיום אישור התכנית.

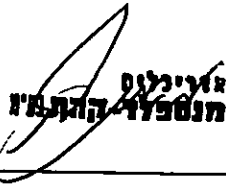
פרק 4: חתימות



בעלי הקרקע: ב.א.א. / גולן / 1978 ג'מ"ז  
ז"י זרנג סיני פלגוד



יוזם התכנית: ב.א.א. / גולן / 1978 ג'מ"ז  
ז"י זרנג סיני פלגוד



אוריאל  
חנפליה-הרתמי

עורך התכנית:

S/תקנונים/ 796.13