

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0835066

דהרי והב ההדרים 103 קדימה צורן / 8853-123

מרכז

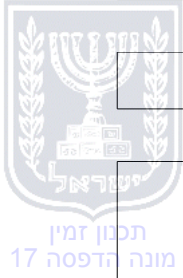
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מתאר מקומית

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

על חלקה 123 בגוש 8853 קיימות שתי יחידות דיור. התכנית קובעת שינויים בתא שטח מס' 1 בלבד (ביחידת הדיור המזרחית בחלקה) ומסדירה את המצב הקיים. תוספת שטח עיקרי למבנה קיים. הסדרת קו בניין צידי לבניה קיימת. התכנית אינה קובעת שינויים ביחיד מערבית. התכנית מהווה שינוי לתכנית הצ/במ/22 /1 /300. ומאפשרת הגשת בקשה להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דהרי והב ההדרים 103 קדימה צורן / 8853-123
	מספר התכנית	457-0835066
1.2 שטח התכנית		0.337 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	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) (9)
	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	195273
קואורדינאטה Y	688431

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	103	ההדרים צורן	צורן קדימה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8853	מוסדר	חלק		123

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 1 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	תמא/ 35
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 10 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 10 /1 /10
14/07/2004	3409	5314	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 10 /1 /300 ד. הוראות תכנית הצ/ 10 /1 /300 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 10 /1 /300 ד
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ מק/ 10 /1 /300 ה. הוראות תכנית הצ/ מק/ 10 /1 /300 ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ מק/ 10 /1 /300 ה
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 0 /2 /0
29/05/1997	3652	4526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ מק/ 1 /22 /300 ג ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ מק/ 1 /22 /300 ג
09/01/1992	1397	3962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ במ/ 1 /22 /300 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ במ/ 1 /22 /300

הערה לטבלה:

תתמ/ 3 /21 ללא שינוי לתכנית הוראות תכנית זו תחולנה על תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נגה נשרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נגה נשרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 16 19/10/2020	נגה נשרי	19/10/2020	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 15 19/10/2020	נגה נשרי	19/10/2020	1	1: 250	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
	אחר	רות דהרי והב			צורן קדימה	ההדרים צורן	103			ofer123@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות דהרי והב			צורן קדימה	ההדרים צורן	103			ofer123@gmail.com

**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)		03-7632222	03-7632222	
חוכר		רות דהרי והב			צורן קדימה	ההדרים צורן	103			ofer123@gmail.com
חוכר		אברהם שרעבי			צורן קדימה	ההדרים צורן	101			
חוכר		הדסה שרעבי			צורן קדימה	ההדרים צורן	101			

(1) כתובת : דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נגה נשרי	38481		תל מונד	(1)		09-7961994		nonishry@g mail.com
	מודד	יצחק בן אבי	1182	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben- avi@ben- avi.co.il

(1) כתובת : רחוב מצדה 87 תל מונד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב	אזור של בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים דו משפחתיים .

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**

הגדלת שטח עיקרי.

הגדלת תכסית.

שינוי קו בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 25 מ"ר בתא שטח 1 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התכנון והבניה.

2. הגדלת התכסית מ 35% ל-45% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.

3. שינוי קו בנין כמפורט לעיל:

א. תא שטח 1 שינוי בקו בנין צידי מזרחי מ-3.00 מ' ל-1.00 מ' (קומת קרקע+ קומה א) על פי הקיים.

ב. שינוי קו בנין אחורי מ-10.0 מ' ל-8.00 מ' על פי הקיים.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.



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

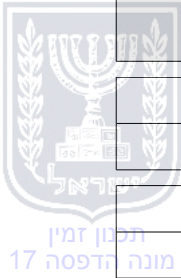
יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	336.92	100
סה"כ	336.92	100

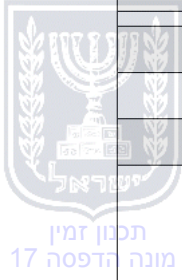
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	336.92	100
סה"כ	336.92	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. גימור המבנים וחומר קירות חוץ : חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.</p> <p>ב. מערכת סולרית בגג משופע -ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>גג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.</p> <p>ג. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. תליית כביסה -ייתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ה. מיכלי גז ודלק - יותקנו וישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p> <p>ו. פרגולה תוקם ע"פ הגדרתה בחוק התכנון והבניה .</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	8	0	1 (3)	2	8.5	1	45		
					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
					(2) 25	(1) 175	336.92	מגורים	מגורים

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) שטח כולל של 150מ"ר+25 מ"ר.
- (2) שטח הכולל 15 מ"ר לחניה ו 10מ"ר למחסן +ממ"ד לא נכלל במניין שטחי השירות..
- (3) קו בנין צידי ימני 3, קו בנין נקודתי 1.0.ע"פ תשריט. בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתכנית הצ/ במ/ 1/ 22 / 300 ובתכנית הצ/ מק/ 10 / 1 / 300.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות פיתוח בהתאם לתכנית צש/ במ/ 22- 1/ 300 כל הבניה בפיתוח השטח תהיה לפי פרטים אחידים המאושרים ע"י מתכנן האתר. א. גדרות בגבולות מגרשים- גובה עליון של גדר בנויה לא יעלה על 1.80 מ' לצד השכן. ב.טיפול בתכסית השטח- כל אתר חפור או אתר עם קרקע למילוי יטופל בתכנית מתאימה לשילובו בסביבה עם תכנית שתאושר ע"י אדריכל האתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתוך גבולות המגרש ותקבע בהתאם לתקן להוראות תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 1983 ו/או התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה . ב. מקומות החניה יהיו בתוך גבולות המגרש ולפחות 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניקוז</b></p> <p>לאור כך שתחום התכנית המצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 1 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א / 35 , תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות הניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה. פתרונות הניקוז ייערכו עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים) תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים (וכד') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים תובטח חדירה של 15% ממי הנגר. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטיבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב</b></p> <p>קווי הביוב ותאי הביוב בכל תחום התכנית יבוצעו באופן התואם את הדרישות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית בהתאם להנחיות המעודכנות של משרדנו להנחת קווי מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה (משי"ל) עדכון 2021.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>שמירת עצים - 01. מתן היתר בניה יהיה כרוך בחוות דעת פקיד היערות לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים.</p> <p>02.הוראות בנוגע לעצים לכריתה.</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה,יש לצרף לבקשה להיתר- דיברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ,גילו,גודלו וסיבת הכריתה,בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה,מספרם סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בניספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ נדירותו,חשיבותו הנופית,היסטורית,אקולוגית,מצבו הבריאותי,בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת,ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>על פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:</p> <p>א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. מס' קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבניין מעל הכניסה, וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 (מפלס כניסה) של הבניין ועד שיא גג הרעפים, ו/או גג שטוח.</p> <p>ד. מפלס הכניסה לבניין (+ 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית בינוי והפיתוח.</p> <p>במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה לפי מפלס הדרך הקיימת ו/או עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>ה. הבינוי יהיה מחייב לפרטים הבאים: מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש ומיקום תאי חניה, גובה 0.00 וקווי בניין.</p> <p>ו. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תיפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ז. תנאי להיתר - אישור תאגיד המים "מעיינות השרון".</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסה כל המבנים הנ"ל המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>הוצאות ההריסה יחולו על הבעלים.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף	מיידי

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי
-------