

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0980318

צורן גוש 8855 חלקה 63 וקסלמן הצ/מק/10 - 1/40



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

תכנית זו באה להגדיל שטחי בניה מותרים ולהסדיר קווי בניין והוראות בינוי בדבר מיקום מחסן ביחס לחניה לצורך ביצוע ליגליזציה למצב קיים



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

צורן גוש 8855 חלקה 63 וקסלמן הצ/מק/ 10-1 /40

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
457-0980318

שטח התכנית
0.713 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (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	194621
קואורדינאטה Y	688507

1.5.2 תיאור מקום

רח' הסביונים צפון מערב צורן הוותיקה

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	הסביונים צורן	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8855	מוסדר	חלק	63	

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

לב השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/35 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/35
12/11/2003		284	5236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/3/21 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/3/21
14/07/2004		3409	5314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/מק/1/22/300 ג ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/10/1/300/ ד
31/10/2007		392	5732	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/10/1/29 ממשיכות לחול.	החלפה	הצ/מק/10/1/ 29
27/05/1990		2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 ממשיכות לחול.	החלפה	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.	החלפה	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.	החלפה	צש/במ/1/22/ 300

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלאו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלאו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב חלקית לגבי 0.0, חניות ותמרון רכבים	12: 32 25/08/2021	דוד בלאו	25/08/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 08 25/05/2021	דוד בלאו	25/05/2021	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
	פרטי	אלין וקסלמן			צורן קדימה	הסביונים צורן	15	054-6817168		alinear@gornitzky.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלין וקסלמן			צורן קדימה	הסביונים צורן	15	054-6817168		alinear@gornitzky.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)	125	03-9533333		
בעלים		אלין וקסלמן			צורן קדימה	הסביונים צורן	15	054-6817168		alinear@gornitzky.com

(1) כתובת: רח' 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
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלאו	112025		שושנת העמקים	אמנון ותמר	11	050-6464804		design@blau david.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עיסא מזהר	809		כפר קאסם	א- סולטאני) (1	54	054-4646890		madharisa@g mail.com

(1) כתובת : רחוב סולטני 54 כפר קאסם.



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**

התכנית מיועדת להגדלת שטחי בניה, לתיקון סטייה בקווי בנין להסדרת שטח מחסן נוסף לגליזציה למצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין כמפורט להלן:

קו בנין קידמי מ 5.0 ל 4.60 מ' עפ"י התשריט.

קו בנין קידמי למבנה עזר מ 2.0 מ' ל 1.6 מ' לפי תשריט בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4 לחוק

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 50 מ"ר. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)16 א 2 לחוק.

3. ניווד שטח שירות מסככה לכלי רכב לשטח שירות מחסן בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)9 לחוק

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

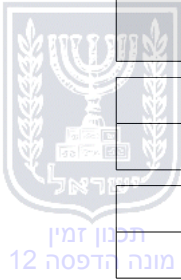
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	63	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	63

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	714	100
סה"כ	714	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	714	100
סה"כ	714	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. באזור זה מותרת הקמת מבני מגורים, מבני עזר על פי תכנית שבתוקף. ב. תותרת הקמת בית חד-משפחתי במגרש כמסומן בתשריט תכנית מפורטת מאושרת.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
4.6 (3)	(2)	3	3	2	1	30	50 (1)	230	713	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 17מ"ר מחסנים, 8מ"ר חניה מקורה, 25מ"ר סככה ביציאה מחדר מגורים.

(2) מגרש פינתי.

(3) קו בנין 1.6 מ' למחסן הצמוד למבנה וקו בנין 2.5 מ' למבנה שירות נוסף לפי תכנית הצ/מק/10-1/ 29.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- (1) מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ובתוך גבולות המגרש ותיאום עם הרשות המקומית.
- (2) בסמכות הועדה המקומית לעדכן חניות עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה.
- (3) על פי סדר החניות הקיים במגרש, עומק תאי החניה 4.60 מ'.

6.2**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני 2.00 מ' מציר הקו 2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ'
בשטח פתוח מהתיל הקיצוני - מציר הקו 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

מהתיל הקיצוני - מציר הקו 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו מהתיל הקיצוני - מציר הקו 35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום וברשות משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>

6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6	תנאים בהליך הרישוי
	הגשת נספח סניטרי: תכנית ביוב ומים, באישור תאגיד מעיינות השרון. במידה והבעלים יבקשו חיבור ביוב ומים חדשים, העבודה תבוצע באמצעות תאגיד מעיינות השרון בתשלום עלות הביצוע על ידי המבקשים.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

