

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-1041235

צורן 116 8852 רז דותן גוש 8852 חלקה 116 הצ/מק/ 10 41/1 א

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 זו מיועדת להתאמת תכנון רקע לצורך הכשרת מבנה קיים וביצוע ליגליזציה ליחידה מזרחית קיימת בבית דו-משפחתי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

צורן 8852 116 רז דותן גוש 8852 חלקה 116 הצ/מק/ 10  
א 41/1

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
457-1041235

שטח התכנית  
0.330 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 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	194870
קואורדינאטה Y	688144

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' דפנה צפון מערב צורן הוותיקה. התכנית מיועדת לחצי המזרחי ש להחלקה לפי תשריט

### 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
	40	דפנה צורן	צורן קדימה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8852	מוסדר	חלק		116

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 35 ממשיכות לחול.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 ממשיכות לחול.	5236	284		12/11/2003
הצ/ 10 / 1 / 300 / ד	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 10 / 1 / 300 ד ממשיכות לחול.	5314	3409		14/07/2004
צש/ 0 / 2 / 0	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 / 2 / 0 ממשיכות לחול.	3769	2875		27/05/1990
צש/ מק/ 1 / 22 / 300 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ מק/ 1 / 22 / 300 / ג. הוראות תכנית צש/ מק/ 1 / 22 / 300 / ג תחולנה על תכנית זו.	4526	3652		29/05/1997
צש/ במ/ 1 / 22 / 300	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ במ/ 1 / 22 / 300 ממשיכות לחול.	3962	1397		09/01/1992



**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				דוד בלאו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד בלאו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	06/02/2022	דוד בלאו	10: 38 26/05/2022	מחייב לעיניין חניות ומיקום שטחי שרות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/07/2021	דוד בלאו	10: 39 26/05/2022		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



**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	גולן דותן			צורן קדימה	דפנה צורן	40	054-5275731		Golandotan@gmail.com
	פרטי	זהר רז דותן			צורן קדימה	דפנה צורן	40	054-7700400		zohar.razdotan@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גולן דותן			צורן קדימה	דפנה צורן	40	054-5275731		Golandotan@gmail.com
פרטי	זהר רז דותן			צורן קדימה	דפנה צורן	40	054-7700400		zohar.razdotan@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	דרך בגין	125	03-9533333		

**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 ) (1	11	050-6464804		design@blau david.com
מודד	מודד	עסאם דלה	893	דלה עסאם הנדסה ומדידות	כפר יאסיף	(2)		052-8060011		isam@daly.c o.il

(1) כתובת : ת.ד 850.

(2) כתובת : ת.ד 3435.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 מוסיפה שטח עיקרי, מסדירה שטח ומיקום מחסנים נוספים, מוסיפה קומה נוספת, מגדילה תכסית ומשנה קווי בנין להכשרת תכנון לצורך ביצוע ליגלזציה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית למגורים בשיעור שלא יעלה על 25 מ"ר .

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)16 א 2 לחוק

2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית לפי סעיף 62א(א)4 לחוק

3. ניוד שטח שירות מסככה מקורה וחניה מקורה לשטח שירות מחסן בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)9 לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בעניין מיקום שטחי האחסון. בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א)5

5. שינוי קו בנין כמפורט להלן :

קו בנין אחורי מ 10.0 מ' ל 6.0 מ'. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)4

6. הגדלת התכסית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	330	100
סה"כ	330	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	330	100
סה"כ	330	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי					שרות
5	6	3	0	3	9	1	40	175	50 (1)	330	116	מגורים ב'	מגורים ב'	

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) 27.5 מ"ר שיטחי שרות, 22.5 מ"ר סככה ביציאה מחדר מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>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 לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>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'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'</p> <p>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'</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>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. ניקוז</p>	



<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<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>

<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<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 ברשיון 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 שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי קפודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>

<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	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.

<b>6.7</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	סימון הקיר בחניה המערבית להריסה, על מנת לאפשר גישה לחניה.

## 7. ביצוע התכנית

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

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