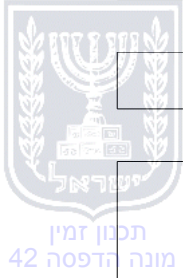


הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0374447

הגדלת מס יח"ד גו"ח 8037/349, רונן חן. הצ/מק/4-1/420



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

התכנית מוסיפה יח"ד אחת לחלקת מגורים. סה"כ 2 יח"ד במבנה אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס יח"ד גו"ח 8037/349, רונן חן. הצ/מק/4-1/420

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0374447

שטח התכנית 1.2
0.857 דונם

סוג התכנית 1.4
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) (19) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (7) , 62 א (א) (8) , 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

192550 קואורדינאטה X

687657 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' הסיגלון, 13. קדימה צורן.

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
		הסיגלון	צורן קדימה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8037	מוסדר	חלק	349	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2373	הצ/4/1/104 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
הצ/ 130	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 130 ממשיכות לחול.	2092			20/02/1975
הצ/ 4 / 1 / 0 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 0 / א תחולנה על תכנית זו.	3569	2735		03/07/1988
הצ/ 4 / 1 / 100 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 100 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5442		29/08/1999
הצ/ 4 / 1 / 104	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 104 ממשיכות לחול.	4004	3170		14/05/1992
הצ/ 4 / 1 / 104 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 104 / א ממשיכות לחול.	4499	2412		02/03/1997
הצ/ 4 / 1 / 130 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג. הוראות תכנית הצ/ 4 / 1 / 130 / ג תחולנה על תכנית זו.	5205	3426		10/07/2003
הצ/ 4 / 1 / 200	החלפה	תכנית זו משנה רק את	3643	2490		30/03/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/4/1/200 ממשיכות לחול.				
הצ/מק/4/1/130 ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/מק/4/1/130 ז. הוראות תכנית הצ/מק/4/1/130 ז תחולנה על תכנית זו.	5406	3073		19/06/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טובי גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טובי גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21: 22 27/11/2022	דוויק עודד	31/05/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	הבינוי יחייב- באשר למיקום הכניסות והיציאות למגרש, מיקום תאי החניה והגדרת גובה המבנה ביחס לסביבה לגג שטוח ולגג רעפים, ומנחה- ליתר העניינים	19: 43 21/09/2022	טובי גל	15/01/2015		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 59 22/07/2022	טובי גל	15/11/2015		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	רונן חן (1)			צורן קדימה	הסיגלון	13	09-8910751	09-8910751	ronenc3@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3924.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	טובי גל	7596502	טובי גל אדריכלים	רעננה	(1)	11	054-4868488		tovi@tovigal. com
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il

(1) כתובת: רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	אזור מגורים המיועד לבתים צמודי קרקע. מצב מאושר - עפ"י תכנית הצ/4-1/104א

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**

תוספת יח"ד ס"ה 2 יח"ד במבנה אחד בגוש 8037 מגרש 2373..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

א. הגדלת מס' יח"ד מ: 1 ל: 2, בגוש 8037 חלקה 349 מגרש 2373. ס"ה 2 יח"ד, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק.

ב. הגדלת השטח המותר של 7% בשטח עיקרי, בכפוף לכך שלא נוצלה בעבר הקלה בשטח, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק.

ג. הגדלת התכסית המותרת מ: 200 מ"ר ל: 300 מ"ר, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62א(א)(9) לחוק.

ד. שינוי בקו הבניין בחלקה לפי הפירוט הבא:

קו בנין צפוני-מערבי מ-5.00 ל-3.00 מ'.

קו בנין צפוני-מיזרחי מ-4.00 מ' ל-3.00 מ'.

קו בנין מיזרחי-דרומי אחורי מ-6.00 מ' ל-5.00 מ'.

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

ה. שינוי בדבר גודל מגרש מינימאלי ל-2 יח"ד מ-1,000 מ"ר ליחידת מגורים אחת ל-857 מ"ר לשתי יח"ד בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק.

ו. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5) מבית חד משפחתי לבית דו משפחתי

ז. קביעת הריסות והסדרת זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)19



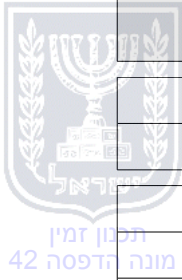
תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	858	מגורים א'
100	858	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	858.26	מגורים א'
100	858.26	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בניית 2 יח"ד דו קומתיות צמודות קרקע במבנה אחד או במבנים נפרדים	
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח לפי הצ/1-4/104א</p> <p>נספח הבינוי לתכנית מחייב לענין מיקום הכניסות והיציאות לרכב למגרש, מיקום תאי החניה גובה 0.0 לרבות הגדרת הגובה ביחס לסביבה לגג שטוח ולגג רעפים, קווי בנין עפ"י הוראות התכנית. הבינוי מנחה ליתר העניינים.</p>	
<p>ב</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <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 בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין 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.</p> <p>ד. מפלס הכניסה לבנין (+ 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית בינוי והפיתוח. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה לפי מפלס הדרך הקיימת ו/או עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם לתקנות.</p> <p>ה. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.</p> <p>ו. מבנה עזר - המחסן יהיה בקונטור המבנה ו/או במסגרת קו בנין.</p> <p>ז. גדרות - הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקה. עיצוב הגדרות וחומרי הבנייה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.</p> <p>גובה מקסימלי לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.2 מ'.</p> <p>גובה מותר לגדרות בנויות בצדי המגרש ומאחור יהיה 1.8 מ', למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.</p> <p>ח. גובה מעקה הגג יהיה מקסימום 1.10 מ' מעל פני הריצוף, ומינימום 1.00 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות					שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	2	300	(3)	40 (2)	269.9 (1)	857	1	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

הוראות טבלה 5:

שטחי שרות: 30 (15 למחסן ו: 15 לחניה) ובנוסף 10 מ"ר ע"פ הצ/4-1/130ג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י הוראות הצ/4-1/104א + 7% סה"כ 269.9 מ"ר ל-2 יח"ד.
- (2) עפ"י הוראות הצ/4-1/104א' 30 מ"ר (מתוכם: 15 מ"ר למחסן ו: 15 מ"ר לחניה) ובנוסף 10 מ"ר ע"פ הצ/4-1/130ג. סה"כ 40 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) לא יותר מ-200 מ"ר עפ"י הוראות הצ/4-1/100א.
- (4) צפוני-מזרחי.
- (5) דרומי-מערבי.
- (6) מיזרחי-דרומי.
- (7) צפוני-מזרחי ומגרש 348.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בתכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה 1983.

באיזור המיועד לתנועה בתכנית- לא תותר הקמת גדר ותותר זכות מעבר לצמיתות ותרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לעניין הזכות ההדדית.

6.2**חשמל**

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות עפ"י הנחיות חברת החשמל, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק מקו חשמל מתח נמוך יהיה לפחות 2.25 מציר הקו.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

6.4**ניקוז**

1. על פי הנחיות תמ"א 1 לעניין נגר עילי יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השחייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרים למערכות ניקוז עירוניות. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צימחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.

2. השטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה לכיוון מגרש שכן, למקרה של עוצמות גשם מעל השטח המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים.

3. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב. מערכת תיעול הכבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י התכנון.

4. תנאי הוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית לנושא ניקוז.

6.5**הוראות פיתוח**

1. גדרות בגבולות המגרש:

גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן ו- 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.

2. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית, לשילוב בסביבה.

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן בתכנית כעץ לשימור.

כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ מיוחד לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזע ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.

6.7 תנאים בהליך הרישוי	
<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תאגיד המים "מעיינות השרון" למים ולביוב. 2. אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל החלקה אשר תכלול טופוגרפית קיימת ומוצעת, ניקוז, חניות, גדרות ומיקום פילרים. 3. זכויות העוברים בתחום זיקת ההנאה- תנאי להיתרים ולרישום במגרש הדרומי על חשבון היזם. 4. התקנת פתרונות לפינוי שופכין יהווה תנאי להיתר ויעשה בתיאום עם המועצה המקומית. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.8 הוצאות הכנת תוכנית	
<p>כל הוצאות עריכת התכנית ורישומה בפינקסי רשם המקרקעין וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.</p>	

6.9 מרתפים	
<p>לפי הצ/4-1/100 א' ולא יותר מ 200 מ"ר.</p>	

6.10 הריסות ופינויים	
<p>הגדרות המסומנות להריסה בתשריט ייהרסו ע"י הבעלים ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p>	

6.11 זכות מעבר לרכב	
<p>בתחום המסומן כזיקת הנאה ברוחב 4.29 מ' תותר גישה רגלית וגישה לחניות ברכב ע"י הדיירים במגרש. תנאי לאיכלוס: תרשם ברשם המקרקעין זיקת הנאה הדדית לדיירים לנושא זכות המעבר המשותפת על חשבון היזם.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט 2. אחזקת שביל המעבר בתחום זכות המעבר תבוצע על חשבון בעלי הזכות במגרש גם ביחד בחלקים שווים. 3. רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין יהיה תנאי לקבלת טופס 4 בתחום התכנית. 4. בשטח זיקת ההנאה יותר מעבר בלבד, לא תותר כל בניה, לא יותר שימוש למעט מעבר וחל איסור להניח או להציב בו דבר כלשהו למעט הטמנת תשתיות בקרקע, או לחנות בו או לחסום אותו או כל חלק ממנו או את הכניסה אליו או היציאה ממנו באופן כלשהוא. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

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

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

<p>תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.</p>	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



נספח לתכנית 457-0191486 זכויות בניה מצב קיים לפי תכנית הצ/4-1/104א, הצ/4-1/130ג.

קווי בניין			מס' יח"ד למגרש	שטח מרתף מקסימלי	גובה בניין מקסימלי	שטח מבני עזר	תכסית מותרת	שטח בניה מותר ברוטו *	שטח מגרש מינימלי
אחור	צד	חזית							
6 מ' ****	4 מ'	5 מ'	1	200 מ"ר **	8.5 מ'	40 מ"ר ***	200 מ"ר	240 מ"ר	750 מ"ר

* כולל שטחי שירות

** שטח מרתף לפי הצ/4-1/100א

*** 30 מ"ר ועוד 10 מ"ר לפי תכנית הצ/4-1/130ג.

**** לתכנית זו שני קווים צדדיים ושניים קדמיים.

