



הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - נספח זכויות והוראות בניה - מצב מאושר מתכנית צ/0-2/0 :

לאשר את התוכנית

20/06/2023

הוראות וזכויות בניה באזור מגורים במושב עובדים / מגורים בנחלות (חלקות א') +

מגורים לבעלי מקצוע, משקי עזר ומשתכנים:

תאריך



-14-

פרק 5.00 - אזור מגורים (בתכניות מפורטות)

5.01 - אזור מגורים

במושב עובדים

א) מגרש מגורים במשק חקלאי:

- שטח המגרש לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ-2 דונם ויהווה חלק בלתי נפרד מהמשק החקלאי ובלתי ניתן לחלוקה.
- הנאי בניה המבנה העיקרי - מותרת הקמת שלוש יחידות דיור ב-2 מבנים בלבד ובחנאי שימשו למגורי שלושה דורות בנחלה אחת. גובה מקסימלי - 2 קומות (אך לא יותר מ-8,5 מ' עד השיא העליון של גג משופע). מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'. מסמכות הוועדה לדרוש אטימת המסד, שטח ברטו מותר - עד 450 מ"ר בשתי הקומות יחד, ובכל יחידות הדיור, אבל לא יותר מ-250 מ"ר ביחידה אחת. מרווח מינימלי בין בתי

מגורים 5 מ' או 10" בתנאי קיר משותף אסום, בג משותף ועיצוב ארכיטקטוני וגמר אחידים. מרווח מינימלי מסבנה עזר - 3 מ' - מרווח מינימלי מסבנה משק חקלאי כמפורט בסעיף 3.05, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית וחותר הקמת ביח אריזה, שאינו מהווה מטרד סביבתי בקומת עמודים של בית המגורים או במסבנה נפרד כמתקן לפחית 15 מ' מקו הרחוב וכמרווח מינימלי של 4 מ' מביח המגורים.

קרי בנין למבנה העקרי:

- קרי בנין קדמי כמסומן בחשרים התכנית המפורטת.
- קרי בנין צדדי למגרשים שרוחבם עד 30 מ' - 3 מ' למגרשים שרוחבם מעל 30 מ' - 4 מ'.
- קרי בנין אחורי 6 מ'

3. מבני עזר ביתיים: שטח מותר למבני עזר - עד 65 מ"ר מרווח בין מ' עזר למגורים 3 מ' או 0 מ'. מרווח מינימלי בין מבני עזר שונים 3 מ'. קרי בנין קדמי 15 מ' פרט לסככת חניה, שמותר 2 מ' ולמקלט 3 מ'. קרי בנין צדדי ואחורי 3 מ' או 10" בתנאי הסכמת השכן, קיר אסום וניקוז הגב לתוך מגרש המבקש.

4. לפי שיקול דעת הוועדה המקומית וחותר הקמת מבני משק חקלאי כפוף לטבלת המרווחים דלעיל.

ב) מגרש מגורים לעובדי ציבור.

- שטח המגרש המינימלי 500 מ"ר ושטחו המכסימלי 1000 מ"ר.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
שרונים / צפון השרון  
נתניה, רחוב שעזנפער 8  
טל. 052-36576



המשך - מגורים לבעלי מקצוע, משקי עזר ומשתכנים:



-15-

2. מספר המגורים לעובדי ציבור יקבע בתכנית מפורטת תוך שמירה על אופיו וצביונו של מושב העובדים, אך בכל מקרה לא יותר מ-20% ממספר הנחלות כפועל.

3. בכל מגרש מותרת הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, מספר קומות מכסימלי - 2 קומות, אך לא יותר מ-85 מ' עד שיא העליון של גג משופע. מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ', מסמכות הועדה לדרוש אטימת המסד. שטח הבניה כרוסו מכסימלי 220 מ"ר, אך לא יותר מ-160 מ"ר בקומה אחת. מבני עזר מותרים בשטח מקסימלי של 5%, אך לא יותר מ-40 מ"ר, מרווח בין בית מגורים למבנה עזר 3 מ' או 10"0.

קו בנין קדמי כמסומן בתשרים התכנית המפורטת. לסככת חניה 2 מ' ולמקלט 3 מ', קו בנין צדדי 3 מ', קו בנין אחורי 6 מ' למבני עזר גם קו בנין צדדי ואחורי 3 מ' או 10"0 בהסכמת השכן, קיר אטום וניקוז הגג לחוף שטח המבקש.



-17-

פרק 6.00 - אזור מבני ציבור (בתכניות מפורטות)

6.01 - השימושים המותרים

מבנים לצרכי חנוך, דת, תרבות, מנהל, ספורט, מוסדות קהילתיים - כולל שרותי רווחה, בתי אבות, מרפאות, מתקנים הנדסיים, מקלטים, גדרות, דרכים, שבילים ומגרשי חניה.

6.02 - חניה מפורטת ותכנית בינוי

היחרי בניה יוצאו רק בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות ותכניות בינוי המאושרות ע"י הועדה המקומית. ע"פ שיקול דעה הועדה המקומית ידרשו גם תכניות חלוקה.

6.03 - הנראות בניה

גובה המבנים יקבע בתכנית הבינוי. השטח הבנוי בכל קומה לא יעלה על 25% מכלל השטח.

6.04 - הפקעה ורשום

השטחים המיועדים בתכנית מפורטת לבניני צבור, לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הועד המקומי פרט לדרכים, שירשמו על שם המועצה האזורית למעט דרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתוח) 1943 שהרשמה על שם המדינה.





נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר תכנית צש/ 92

טבלת חלוקת אזורים

העדות	קוי בנין לבנין עזר ולבנינים חקלאיים מכל הסוגים במטרים			קוי בנין במטרים			מספר דירות	מספר קומות או גובה מבנה	שטח מנעם (מיועדים לעבוד קרקע או להחזקת בעלי חיים) בחלקים על החלקה במס' בחלקה	שטח נספחים שמוותר לבנות על החלקה במס' החלקה	שטח בנין שמוותר לבנות על החלקה במס' או %	רוחב מינימלי של חניית החלקה במטרים	גודל מינימלי של החלקה במס' בחלקה	צבע האזור	האזור
	קידמי	צדדי	אחורי	קידמי	צדדי	אחורי									
	3	2	במסגרת המערכת	/	/	/	/	לפי אישור הועדה המקומית	/	/	/	20	2000	קודק ירוק בנותים בבתים	חקלאי
דאה הגבלות ד' ה'	5	2	במסגרת המערכת או 0 בהסכמות הכסכים בבית	5	3	5	2 או 2 מבנים	2	לפי אישור הועדה המקומית	מגורים 300 מס' בשתי הקומות או 2 בנינים בהתאם להגבלה	20	20	2000 כולל השטח של משקי עזר	קודק ירוק על דקע בתום	מגורים חקלאי
חומר להבליט מרפסת קדמי 1,000 מ"ק בנין צדדי 0,200 מ"ק בנין צדדי	5	3	אוס בהסכמת טכנים	5	3	כנ"ל	1	1 או קוטג' 125 מס' סככה או לול לעופות	45	כולל מוסך פוטי	30%	20	750 או כמסופח בתעלה	כתום	מגורים א'
				8	5	כנ"ל								חום מותחם חום	בניני צבור
															צבירי פתוח ירוק



נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר תכנית צש/ 92/ 1

7. לוח איזורים

העדות	קווי בניה			אזורי בניה	מס' דירות	מס' קומות	גודל ורוחב המגרס	צבע האזור	האזור
	קדמי	צדדי	אחורי						
יתר התנאים והגבלות לפי ת. ספ. צש/ 92	5	3	8	30% באם נרבים קומה אחת או 20% + 20% באם 2 קומות.	2	3	כמסופח בתעלה	כתום מותחם כהה	מגורים מיוחד

1



