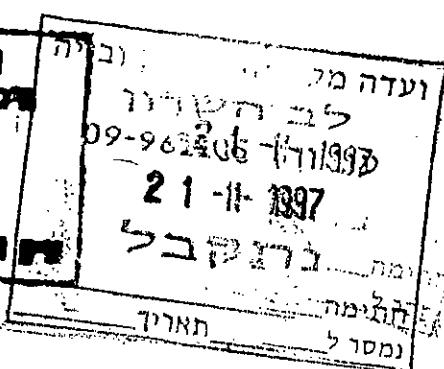
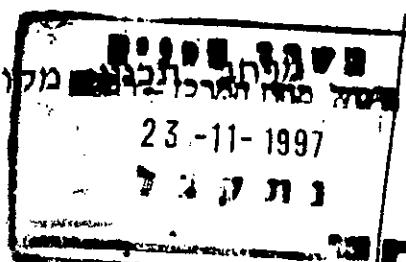
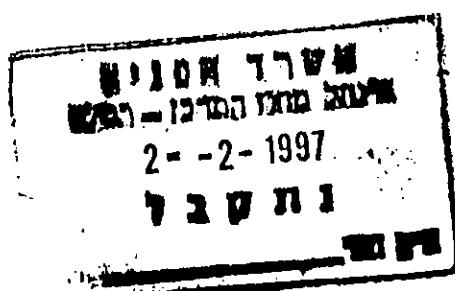


מִחְוֹדַה מִרְכָּז 01-01-1999

מִקְומֵי "לב השרון"  
23-11-1997  
נֶתֶן גָּל  
שם התכנית: צש/6-22/23

מושב צור - משה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס. צש/0-20



## משרד הפנים מחוז המרכז

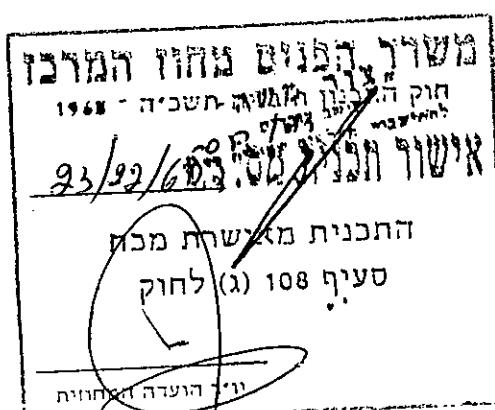
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

## הפקחת פגניות מס' 3/61/26(דפ)

הועדה הממחוית לתוכנו ולבניה החלטה  
ביום 20.2.97 להפקוד את הרובנית.

חותמות ואישורים:

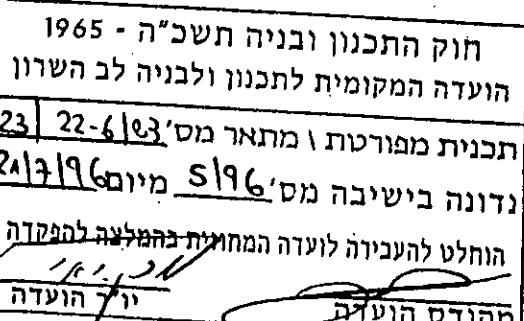
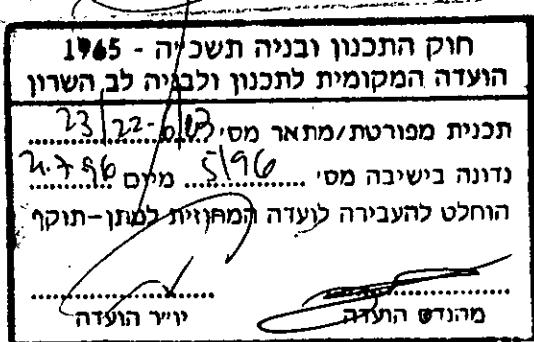
רשות רשות אדריכלית מס' רשות 283921-אזרע-אזרע



הן יזכיר החלטה עקרונית דוגמיה, במצוות צו מחי  
ההמכוון ואמ רשותה ולבניה החלטה מוסמכת  
וכוונתיה מינהל מקרקעין ושר האוצר במלצת הוועדה הממחוית  
וירט נון מתקנת בתקנות מינהל מקרקעין ולבניה ואין  
הוועדה הממחוית מתקנת בתקנות מינהל מקרקעין ולבניה  
ולפיכך מתקנת בתקנות מינהל מקרקעין ולבניה  
חכמתו מינהל מקרקעין ולבניה  
לנטון מינהל מקרקעין ולבניה  
גושת, וירט נון מתקנת בתקנות מינהל מקרקעין ולבניה  
כאותו ואותו על רשות שיק מינהל מקרקעין ולבניה  
פצע ובדגש

**דודו לוסו**  
מתכנן  
סימול מקרקעין וישראל  
וירט הוועדה הממחוית

20 אפריל 1997



מרחב תכנון מקומי "לב השרון"

מחוז המרכז / נפת השרון

1. שם התכנית: צש/ 6 - 22 / 23 - שינוי לתכנית מתאר מיקומית מס' צש/ 0 - 2 / 0 והנהוגה  
שינויי לתכניות צש/בננו/ 6 - 17 / 22 - א, מש"מ 132.

2. התאריך: התאריך המצויר לתכנית זו העורך בק.מ. 1250. 1:1, מהוות חלק בלתי נפרד  
מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתעריט גס יחד.

3. מספר התכנית: תקנון (7 דפים), ותעריט בק.מ. 1:1250.

4. גבולות התכנית: כמסומן בקו הכתול בתכנית הניל.

5. שטח התכנית: 18.2 דונם.

6. גושים וחלקות: גוש 11 8011 חי"ח 2, 3. גוש 7999 חי"ח 2.

7. תחומית התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחים בקו כחול בתעריט.

8. הນוקדים: מושב צור נשאלה.

9. היום: ועד המושב.

10. בעלי הקרקע: מ.מ.ג.

11. מחבר התכנית: שרה רום - אדריכלית. גilon, ד.ג. משבב 30102. טל. 04-9887777.

12. מטרת התכנית:  
1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א, שטח ציבורי פתוח, שטח  
פרטי פתוח, דרכי ושבילים.  
2. חלוקת איזור המגורים למגרשים לבנייה בתים בודדים עבור 15 יח"ד.  
3. קביעת הוראות והגבילות בניה.

13. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבילות כפי שמופיעות בתקנון תכנית  
מתאר מיקומית לב השרון מס' צש/ 0 - 2 / 0 ותכניות מפורטות  
משם/ - 132 (צש) על תיקוניהן במידה ולא שונו  
בתכנית זו.

14. יחס לתכנית תמי"א / 31:

מספר אוכלוסין היום 533 נפש. תוספת נפשות ע"פ התכנית: 40, גידול  
טבי 53. סה"כ לשנת 1997 (תקופת תמי"א 31) גידול של 17.5 ניחוש  
ליישוב.

15. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 186 (ב), לחוק  
ה��נון והבנייה תשכ"ה 1965 ירשמו בפנקסי הנקריקען ע"ש הרשות  
הLocale לפי סעיף 26 לחוק התכנו והבנייה תשכ"ה 1965.

16. הוראות בנייה וגבילותיה:

בהתאם ללוח האזוריים המצויר לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי  
הקרקע המפורטים בתעריט.

17. היטל השבחה:

על אף היותת של תכנית זו בתוקף ביום שתוחתם למתן ותיקף, ניתן יהיה להוציאו היתרי נניה על פיה רק עם תחילת ביצוע מערכת איסוף שפכים, המותאמת למערכת אוזורית לטיפול בשפכים.

תוך 3 שנים.

18. מתן תוקף לתכנית:

על אף היותת של תכנית זו בתוקף ביום שתוחתם למתן ותיקף, ניתן יהיו להוציאו היתרי נניה על פיה רק עם תחילת ביצוע מערכת איסוף שפכים, המותאמת למערכת אוזורית לטיפול בשפכים.

19. שלבי ביצוע:

- שטח המרתף לא'עליה על שטח הקומה שנעליו (קומת כניסה), וינוקבע ע"י קו היקף הקומה שנעליו.  
 לא תורשה חריגת מקו היקף כנ"ל או בליטות כלשהן. כל שטחי השירות יהיו בפרימטר בנין המגורים.  
 במרתף ירכזו כל חדרי העזר והשירותים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינט שייבנו ע"פ תכנית זו, לא יותר מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן למקימים זאת, למעט סקכת חניה לרוכב פרטி בשטח של 15 מ"ר, רק כאשר יש קושי לחניה במרתף, בכלל בעיות ניקוז או גזול מגשר.  
 גובה קומת מרתף לא'עליה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הניל, יוכל השטח במניין אחוזה הבניה לשטחים עיקריים.  
 מפלס קומת החניה לא'עליה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית.  
 גובה הבניין לא'עליה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד ממוצע מפלס הקרקע הסופית בחזית המגרש.  
 החולנות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ט"מ נטו.  
 לא תורשה התקנת מטבח בתחום המרתף.  
 הכניסה למרתף ויראה ותהייה דרך אחרת דירה, ולא בחדר מדרגות נפרד.  
 לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרון, לנעט פתח כניסה לחניה.  
 אם תיכلل ולת כניסה למרתף מהחוץ, יוכא המרתף במניין אחוזה הבניה, לשטחים עיקריים.  
 בקומת המרתף יובתו פתרונות ניקוז ואורוור מתאימים.  
 חלל המרתף יימצא ככל או רובו מוגנת למפלס לפני הקרקע הנוקפה אותו.

21. היתרי כניסה:

יוצאו לאחר אישור תכנית החלוקה למגרשים, ועל פי תכנית כניסה ופיתוח מאושרת בועדה המקומית, שתכלול פתרונות פילוס וניקוז, קביעת גבהי 000, גבהי דרכיים, מיקום כניסה רכבי פרטி למגרשים, הוראות לחמרי גמר וצבע, לגוזרות כניסה, לסככות חניה, ניקום פילרים, אשפטונים וכו'.

תנין:

22. הוראות כלליות:

1. יש להקצות בתחום כל מגרש למגרירים מקום חניה - 2 מכוניות. מומלץ לשלב את החניה חלק מהמבנה, בתמונה קוי הבניה. במיוחד והדבר אינו מתאפשר, ניתן לקרות חניה אחת מחוץ לקוי בגין אן ורכ במקומות שישומו בתכנית פיתוח השטח שתאושר ע"י הוועדה.

2. חמרי כניסה וגמר לבנה חניה מקורה, (במידה וחניה אינה כלולה בפרימטר הבניין), יהיו באישור הוועדה, על פי תכנית היפות המאושרת.

3. הכניסה למכונית ותהייה על גבי אבן שפה מונמכת.

4. מקומות חניה לכל מגרש יקבעו בהתאם להוראות תקנון התכנו והבנייה: התקנת מקומות חניה 1983, (או תקנות האחרות שייהיו תקפות ביום אישור תכנית זו).

5. הכניסות לרכבי פרטி יהיו ע"פ תכנית פיתוחו כללית שתאושר ע"י

הועדה.

6. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורתה התانية.
7. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

**חוות:**  
קולטי המשמש יהיו צנודים לגג המשופע ובודד המים ימוקם בחלל הגג. במקרה של גגות שטוחים יתוכנן וייבנה מסתור מתאים באישור הוועדה המקומית.

### 23. תשתיות והוראות איכות וصبיבה:

פעולות ניקוז, תעלול והגנה מפני שיטפונות לאזורי השונים בתכנית זו ע"פ חוק הניקוז והגנה בפני שיטפונות תש"ח - 1939, על תיקוניו ותיקנותיו. ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים, יסוכנו בתכנית זו. ע"פ הנסיבות דשות הניקוז בתחוםו נכללת התכנית לבני מתקנים מוצעים, רשאית הוועדה המקומית לתת היתורי בניה. שימוש ופעילות ע"פ תכניות הבינוי בלבד. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לבני אזור, שטח קרקע, או מגרש בעל טופוגרפיה המחייב ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, כולל פתרון נאות, (שוויג בק.מ. 100: 1), אשר לדעת הוועדה ימנע כל פגיעה בקרקע, מבנים ופעילות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות, או מערכות סגורות, בתנאי שימושם לאפק מים עילאים. תעלת ניקוז ציבורית או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשות הנוגעת בדבר. הוועדה המקומית תורה למוץוקי הקרקע ברובו ביצוע פעילות אחזקת שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל, ובהעדך קיוט הוראותיה, רשאית לבצע על חשבון בעלי או מוחזקי הקרקע. פעולה לא היתר בניה, שתעשה בידי מוחזק קרקע, העלה להשפיע על מחלק ניקוז מי נגר עילי ע"פ תכניות היתר או תכנית ביןוי, תחשב ליבניה ללא היתר" ע"פ חוק התכנון והבנייה. הניקוז ישולב ככל האפשר במערכות הניקוז הגרביטציונית הטבעית ובלבך שיבעת אי זיהום קרקע ומים עילאים ותحتיים.

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בעלי שתובעת אספקת מים, בכפיפות להחלטת משרד הבריאות ו/או נציגות המים. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מנארגי מים וקולחים, יותרה בקיים חוק המים תש"ט - 1950 על תיקוניו ותיקנותיו והנחיות הועודה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים טבibtים.

לא יותרו פתרונות של ברות ספיגה וכיו"ב. יובטה חיבור וקליטה במערכות ביוב מרכזית, ומתקן טיפול איזורי. איכות השפכים המותרים לחיבור למאנף המרכזי תהיה בהתאם לתקינות הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הטביה, נאישור המשרד הנ"ל, וברמה שלא תפגע ב眾רת ובנטקים. טופס 4 יינתן ויאו שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון החיבור בהתאם לנ"ל. מתן תוקף לתכנית- תחילת בניית מערכות איסוף השפכים המתחברת למערכות איזוריות לטיפול בשפכים.

### אספקת מים:

### שפכים:

כל השימושים יעדזו בהוראות ובדים איקות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשות המוסמכת לרבות המשרד לאיקות הסביבה. יונקנו אמצעים למניעת נפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

#### aicot ha-sheviva:

הועדה המקומית תננה התירי בניה, בפרטן אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות למניעת מטרדים סביבתיים. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגוריים יחולו הוראות חוק והכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו. באוזר מגורים אי ישולב פונרין האשפה במסגר תכנון הגדרות שיווגש במסורת תכנית הפיתוח. בבקשות להתירי הבניה יש לכלול את הפרט המאושר שבתכנית הבניין והפיקות.

#### ashfa:

הועדה המקומית תננה נתן התירי בניה, שימוש ופעילות בקיים הנחיות חברות החשמל לישראל בדבר בטיחות. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברות החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הוועדה המקומית ותוך תואם עם ועד היישוב.

#### chashmal:

#### Megilot Banya Motach Lekoi Chashmal Uliyim Vekravtem:

א. לא תותר הקמת בניין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עליים קיימים או מתוכנים ומושרים, פרט לנבניהם חקלאיים שגובהם אין עולה על 3 מ' ובהסכמה חברות החשמל.  
בקרבת קווי חשמל עליים יינתן הימר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אגמי העובר דרך התיל הקיצוני והקרובה של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכן מאושר, לחליק הקרובה ביותר של הבניין (כל בלילה).

		אזור חקלאי ושטח פתוח				כל יתר האזוריים
נתיב קו מתוכן	נתיב קו קו קיים	מי מתיל מטוכן	מציר קו קיוצוני של קו קיים	מטיל קיוצוני של קו קיים	מציר קו קו קיים	כל יתר האזוריים
2.25	2.00	2.25		2.00	2.00	мотח נמוך
6.50	5.00	8.50		לפי (ב)	לפי (ב)	עד 33 ק"ו
13.00	9.50	20.00		לפי (ב)	לפי (ב)	мотח עליון 150 ק"ו
30.00	35.00			לפי (ב)	לפי (ב)	мотח עליון עד 400 ק"ו

ב. בכל מקרה של תכנון מבנה במරחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים באוזר חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמה חברות החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימאליים בין קווי החשמל לבניינים המוצעים.

ג. מגילות בניה מעלה כבלי חשמל תת קרקעאים וקרובתם - לא ינתנו יותר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעאים במרחקים הקטנים מ- 2 מ' מציר כבל תת קרקעאים ו/או עליים בקרבת או מעלה כבלי החשמל במתוך עד 33 ק"ו, במרחקים קטנים מהנקוים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנית כבליות) ובכפוף לכל התנאיות המפורטיט בתקנות אלה.

ד. חיבור לרשת חשמל - כל הcabלים החשמליים יהיו תת קרקעאים.

24. הוראות רשות הניקוז נחל פולג:

- לניקוז תישמר רצועה של 15 מ' רוחב ע"פ המսומן בתשריט.  
 תכנוו מעבירות הנMISS על כבישים מס' 2 ומס' 11 יתואמו עם רשות הניקוז.  
 יציאות הניקוז משכונות המגורים לתעלת הניקוז (סעיף א' להלן) יתואמו  
 עם רשות הניקוז.

טבלת יעודי שטחים

יעוד	סימון בתשריט	שטח מוצع בדונמים	שטח מוצע באחוזים
דרכים	אדום	4.5	24.73%
מגורים א'	כתום	7.5	41.21%
ציבורית פתוחה	ירוק	1.1	6.04%
פרטי פתוחה	ירוק מותחן בירוק כהה	5.1	28.02%
סה"כ		18.2	100%

לוח אזורי לתכנית בנין ערים מס. צש/מח/ 6 - 22 / 23  
**תכנית מפורטת / שינוי לתכנית מתאר צש/במ/ 6 - 22 / 17 א' צש-0 - 0 / 2**  
**מושב צור פושה**

פדרו	קדמי	בניין	קיי	טחת נורתי בנין/ יחיד אתה	גובה מכס' של הבנייה	טחת מבנה שירות כולל סקכת חניה	טחת תכסית מותר ברוטו	טחת בנייה מותר ברוטו	טחת קומות מכס' למגרש	מס' יח"ד למגרש	גרא רוחב חוות מגרא מי	טחת णיעין למגרש	טחת סיכון	יעוד האור
3.0	5.0	ם א	מגורי	רתת הניות סעיף 20	8.5 נ'	30 מ'יר (בכט) ווער נופל גנומצע קרקע סופית בחוות המגרש	150 מ'יר лич"ד אתה 9 לסעיג (22)	200 מ'יר лич"ד אתה + מרתף	2 лич"ד אתה בלבד	20 נ' או כמסוכן בתכנית	500 מ'יר	בתום	ם א	מגורי
מיעד לניטעות, גגון ושבילים מרוצפים להולכי רגל. כל בניה אסורה.														
דרכייט	אדום	כל בניה אסורה, פרט לתרונות אוטובוסים.	ירוק	שציף	ירוק	שתח פרטי בירוק פתוח כחול	ירוק	ירוק	ירוק	ירוק	ירוק	ירוק	ירוק	ירוק

## הערות-

- קו בניית סככת חניה פרטית בחוות המגרש יהיה לפי המסתמן בתכנית הבינוי.
- הקנות גדרות מותרן ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחנרי הבניה יהיו לפי תכנית בניין  
ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.  
גובה מכסיים לגדרות בניוות בחוות המגרשים ולקירות תוככים בחוות יהיה 1.2 נ'. או לפי  
שיעור דעת הוועדה.  
גובה מותר לגדרות בניוות לצד המגרשים או מאחור - 1.8 מ'.
- גובה גדרות בניוות בצמתים לאורך של 30 מ' מצרי הכבישים יהיה 0.6 נ'.  
3. בגג שטוח גובה מעקה הגג יהיה 1.1 מ'.

