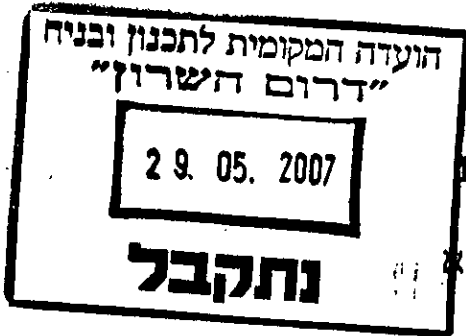
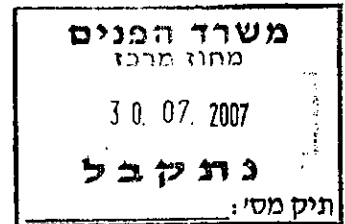


מרחב תכנון מקומי "דרום השרון"

תכנית שינוי מתאר מס' שד/101/102



צור נתן



שינוי לתכנית מפורטת שד/101/102

שינוי לתכנית מפורטת שד/101/102

שינוי למש"מ/130

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות

פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965)

צור נתן
מושב שיחופי של בית ד בנימ

חלק א':

- 1. מחוז : המרכז.
 - 2. נפה : פתח תקווה
 - 3. מקום : צור נתן
 - 4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
 - 5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון ומושב צור נתן.
 - 6. המתכנן : אריה רוזנצווייג - אדריכל בונה ערים. רישיון מס. 34575
- הרצל 47, נתניה - טל : 09-8627727, פקס : 09-8331191

7. תאריך : 6.3.2000

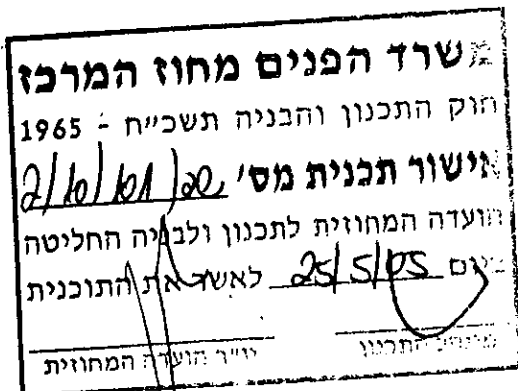
עדכון : 19.3.2001

עדכון : 07.09.2003

עדכון : 22.08.2004

עדכון : 21.12.2006

עדכון : 03.05.2007



חלק ב':

8. **תחום התכנית:** בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

גוש	ח. חלקות
8902	8
8907	2,11

9. **מיקום התכנית:** צפונית-מערבית לישוב צור נתן בין כביש כניסה ראשי, לכביש הקפי של הישוב.

10. **שטח התכנית:** 98.900 דונם.

11. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.

12. **מסמכי התכנית:** א. הוראות התכנית – 10 דפי הוראות בכתב.

ב. התשריט - ערוך בקנ"מ 1250:1.

ג. ניספח מס' 1 - נספח תחבורה ערוך בקנ"מ 1250:1.

ד. נספח מס' 2 - ביוב (מחייב).

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

חלק ג':

13. **מטרות התכנית:**

הרחבת מושב צור נתן ע"י תוספת 92 יח"ד סה"כ.

13.1 **שינוי ייעוד קרקע:**

משטח מבני משק

1. ומשטח פרטי פתוח ל: אזור מגורים א'. (36 מגרשים חד משפ' - 36 יח"ד).

2. ומשטח פרטי פתוח ל: אזור מגורים א' מיוחד (סה"כ 28 מגרשים דו משפ' -) 56 יח"ד.

3. לדרכים, דרך חקלאית, ודרך משולבת.

4. ליער נטע אדם.

13.2 ביטול דרך חקלאית (מובילה לאתר מקורות).

13.3 קביעת שימושים ותכליות לכל אזור ושטח.

13.4 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

13.5 קביעת זכויות בניה.

13.6 קביעת תנאים לפתוח האזורים והשטחים ושלבי ביצוע.

13.7 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם להוראות סעיף ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבניה.

14. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול כהה בתשריט.

15. יחס לתכניות אחרות: על התכנית יחולו הוראות תכנית שד/10/101 ושד/10/101/א ומש"מ/130 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית- עדיפות הוראות תכנית זו.

חלק ד':

16. רשימת תכליות:

- 16.1 **אזור מגורים א' הצבוע בתשריט בצבע כתום**- ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 17 להלן.
- 16.2 **אזור מגורים א' מיוחד הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם אדום**- ישמש לבניית מגורים דו משפחתי בהתאם להוראות סעיף 17 להלן.
- 16.3 **שטח פרטי פתוח הצבוע בתשריט בצבע ירוק**- ישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מעבר למערכות תשתית, מתקני טרנספורמציה ומתקני אשפה הכול על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום-השרון.
- 16.4 **שטח לדרכים הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר ואדום**- ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), טל"כ ביוב מים, גז, מתקני אשפה, תחנות הסעה וכדומה.
- 16.5 **שטח לדרכים משולבות**: ישמש כאמור בסעיף לעיל, תיאור הדרכים המשולבות יהיה על פי תכנית ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 16.6 **יער נטע אדם הצבוע בתשריט בצבע ירוק זית**- ישמש לנטיעות ושבילים להולכי רגל, על השטח יחולו הוראות תמ"א/22.

17. תנאים לבניית מגורים:

- 17.1 על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט:
- 17.2 גובה הבניין המותר
- א. הגובה המרבי הכולל המותר ממפלס ± 0.00 כרשום בתוכנית בינוי ופיתוח, ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
- ב. שתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ' מ' - ± 0.00 של המבנה.
- ג. שתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 8.00 מ' מ' - ± 0.00 של המבנה.
- ד. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי, ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד וכן לחדר מכוונת למעלית ולמסתור קולטי דוד השמש.
- ה. סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 10.50 מ'.
- ה. מפלס רצפת קומת המגורים של הבניין ומפלס המגרש יותאם ככל

האפשר לקרקע טבעית וייקבע בתכנית הבינוי ופיתוח.

17.3 מרתפים:

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קונטור הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן. מלבד חצר אנגלית ברוחב 1.00 מ'.
- ג. המרתף ישמש לחדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין של השטחים העיקריים.
- ה. תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- ו. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

17.4 מסדים:

במגרשים בטופוגרפיה משופעת מעל 10% ניתן להקים מסד ובתנאי שלא יהיה גבוה מ-1.50 מ' מעל מפלס הקרקע ומשולב בקירות הבניין ותואם את חומרי הגמר של הבניין. אין לבנות את הבתים על עמודים.

17.5 מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם לטבלת זכויות בניה ראה סעיף מס' 30. אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט סככה לחניה מקורה, וחצר אנגלית לאוורור המרתף. עפ"י לוח האזורים יתוכננו, בגלל הטופוגרפיה קירות תומכים מעל 1.5 מ' ומעקות גננים שגובהם עד 1.5 מ' באישור מהנדס הועדה המקומית. מבני עזר יתוכננו בהתאם ללוח האזורים.

17.6 חניה - חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים. בכל מגרש יהיו 2 מקומות חניה בתחום המגרש. מקומות החניה יהיו לפי תקן החניה שיהיה תקף ביום הוצאת היתרי הבניה. ובכל מקרה לא פחות מהמופיע בהוראות ובנספח התחבורה. מיקום החניה עפ"י הוראות לוח האזורים. 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.

18. עיצוב ארכיטקטוני:

18.1 צורת הגג – הגג יהיה שטוח עם מעקה עד גובה 1.30 מ', או גג רעפים משופע, או משולב.

18.2 חזיתות הבתים - חומרי הבניין וצורת הגימור והגוון יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר גימור אחיד לכל מבנן או שכונה.

- 18.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בתלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה. לא יהיו קווי חשמל ותקשורת על קרקעיים.
- 18.4 חיבור מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"ו יהיו לבתים חדשים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
- 18.5 חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו אבן ויפורטו בתכנית הבינוי עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 18.6 תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הרחוב.
- 18.7 מיכל גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 18.8 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י נספח למבנה סככה לחניה בתכנית בינוי ופיתוח שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. קירווי החניית יעשה בקירווי קל.

19. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- 19.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 19.2 תוכניות בינוי ופיתוח תוגשנה ותאושרנה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בטרם הוצאת היתר בניה למבנים. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה מצביית טופוגרפית תהיה בק"מ 1:500 לפחות, תציג ותפרט את : מפלסי המגרשים, מיקומם הסופי של המבנים, מיקום כניסות לבתים ולחניונים חזיתות חתכים עקרוניים, תשתיות חומר גמר, גדרות, ריהוט רחוב, תאורת רחוב וכ"ו.
- 19.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה.
- 19.4 במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, יוצאו היתרי בניה לאחר הריסת המבנים.
- 19.5 הועדה המקומית רשאית לדרוש, בעת מתן ההיתרים, את פיתוח הש.פ.פ. בהתאם להתקדמות הבניה של המגרשים למגורים.

20. תנאים להיתרי בניה :

- 20.1 חיבור בפועל של דרך 444 לכביש 6 באזור זה.
- 20.2 אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
- 20.3 אישור מהנדס הועדה לתכנית ניקוז שתיתן גם פתרון לנגר העילי.
- 20.4 תנאים להיתרי בניה ליחידות הדיור :
- א. אישור סטטוטורי למתקן אזורי לטיפול בשפכים "דרום השרון המזרחי", במתכונתו המתוכננת בשיטת בוצה משופעלת.
- ב. אישור תכנית מפורטת למערך סילוק שפכים משותפת לצור יצחק ולמושב צור נתן, וביצועה בפועל.
- ג. אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס על ביצוע בפועל של המתקן האזורי לטיפול בשפכים במתכונת בוצה משופעלת.
- ד. אישור שר החקלאות לביטול ההכרזה על שמורת יער בתחום התכנית.

21. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים :

- 21.1. תכנית בינוי ופיתוח- היתרי בניה יוצאו רק בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח המאושרות ע"י הועדה המקומית.

22. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.
- 22.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.21 מ' בחזית המגרש, אלא אם קיים בקטע זה קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת תהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- 22.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 22.3 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים, יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965-, על תקנותיו. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה.
- 22.4 כל פרטי פיתוח המגרשים לרבות גדרות, קירות תמך, מתקני אשפה, פילרים, סככות חניה וכד' יהיו על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

23. מערכות תשתית :

23.1 מונה מים ישולב בפילר ו/או במתקן אשפה ו/או על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

23.2 שפכים :

א. שפכי הישוב יחוברו למערכת ביוב אזורית ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים (מט"ש דרום שרון מזרחי).

ב. היתרי בנייה יותנו באישור הרשויות המוסמכות על ביצוע בפועל של מערכת סילוק השפכים האזורית והקמת המתקן האזורי לטיפול בשפכים במתכונתו כמתקן בוצה משופעלת.

ג. בריכות החמצון הקיימות יבוטלו וישוקמו עם חיבור המושב למערכת ביוב האזורית.

ד. יותרו מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

23.3 ניקוז – פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח-1957, על תיקונו. פתרונות ניקוז יינתנו בתכנית הבינוי והפיתוח. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. יותר מעבר נגר עילי תחום מגרשים פרטיים, במידה ולא יגרם נזק לשכנים. הניקוז יבוצע תוך השתלבותם במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

23.4 תשתיות חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתי קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל בע"מ.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכול בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. כל תשתיות החשמל בתוך התכנית יהיו תת קרקעיות.

24. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

חלק ה'

25 הוראות כלליות: הדרך החקלאית הקיימת למיתקן מקורות תבוטל ותבוצע דרך חדשה עפ"י התכנית ע"י היזם.

26 היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

27 עתיקות:

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.

28 הפקעות:

"השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה. וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ"

29 שלבי הביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

30. לוח זכויות והוראות בניה:

30.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ע"פ שד/10/101

ש.פ.פ	שטח	מבני משק	ע"פ תכנית	מבני משק
2,11	מתקני משחק בידור נופש ספורט מת"ס ומקלטים ציבוריים			
8	שרותים ציבוריים ליישוב, חממות			

הערות: שאר הזכויות וההערות למצב הקיים ע"פ המצוין בתכנית שד/10/101 לוח אזורים.

30.2 לוח זכויות והוראות בניה: לתכנית שינוי מתאר שד/10/101 (מצב מוצע)

שטח	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
450	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
500	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק

זכויות בניה (לאזור מגורים א' ואזור מגורים א' מיוחד):

מ"ר	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
5	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
3	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
0	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
20	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
40	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
150	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
220	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
220	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק

הערות: 1. סה"כ 92 יח"ד בתכנית. 2. קו בנין 0 עד 0 רק למבנה החניה. 3. ניתן לבנות מחסן היצוגי בשטח עד 6 מ"ר בקו בנין 0 עד 0 מ', מרוחק 3 מ' לפחות מהמבנה העיקרי (ע"פ תכנית בינוי באישור מהנדס הועדה). 4. במידה ולא יוכלו לנצל את כל זכויות הבניה ב-2 קומות ניתן לבנות חדרים בחלל גג הרעפים (עלית גג). (באזור מגורים א' מיוחד). 5. ע"פ סעיף 17.2 הנ"ל. 6. 30% מהקרקע הפנויה יהיו לגינון בלבד.

בעל הקרקע:

התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 המועצה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השדון"
 תוכנית מס' שד/2110/101.....חומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 42
 מיום 12.2.12
 יושב ראש הועדה
 מהותיק ועמך

1-2-07-2007

המתכנן:

רוזנצווייג אריה
 אדריכל בונה ערים
 רחוב הרצל 47 נתניה

הועדה המקומית:

הישוב:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 המועצה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השדון"
 תוכנית מס' שד/2110/101.....חומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 42
 מיום 12.2.12
 יושב ראש הועדה
 מהותיק ועמך