

קצין (ה) אר"ם / א.מ.ר.  
14.11.87

נבדק וניתן להפקיד / כאשר  
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 21.5.06

16883

21.5.06  
מתכנן המחוז

21.11.07  
תאריך

דף מס' 1 מתוך 9  
תאריך: 23 אוקטובר, 2007

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
11.11.2007  
**נ ת ק ב ל**  
תיק מס':

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
10.01.2008  
**נ ת ק ב ל**  
תיק מס':

**מחוז המרכז**  
**נפת פתח תקווה**  
**מרחב תכנון מקומי דרום השרון**  
**מתחם "משתכני צופית"**

**תכנית שינוי מתאר מפורטת שד/ 111 / 4**  
**שינוי לתכנית מתאר שד/ 1000, תכנית מפורטת שד/ 111 / 1**  
**איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג', סימן ז'**  
**לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.**

- שם התכנית:** תוכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מפורטת שד/ 111 / 4 שינוי לתוכניות שד/ 1000 דרום השרון ו-שד/ 111 / 1 מושב צופית.
- מהות התכנית:** מטרתה העיקרית של התכנית הינן להפשיר קרקע חקלאית לבניה, להסדיר חלוקה למגרשים חדשים ולתת פתרונות לבניינים קיימים, לנגישות, תשתיות וחלוקה חדשה התכנית מייעדת שטחים ל- 17 יחידות דיור, בהן 12 חדשות ו- 5 קיימות בהיתר וכן לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
**אישור תכנית מס' 4/111/30**  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.5.06 לאשר את התוכנית

**3. תחום התכנית:** בתכנית כלולים שטחים לפי הפרוט הבא:

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
7595	143,144,145,150	148 (דרך)
7624	_____	6,7,8,64 (דרך, שצ"מ)
7623	_____	166 (דרך)
7620	_____	124 (דרך)

- מיקום התכנית:** תחום המועצה האזורית דרום השרון, מתחם "משתכני צופית", ממוקם למושב צופית. ממזרח לדרך אזורית מספר 554, מדרום לכביש הכניסה למושב צופית.
- תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה, בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכיה.
- שטח התכנית:** 22,771 מ"ר.
- יחם התכנית:** כהן דורון, הפרדס 8/19, כפר סבא, טל': 09-7486619.
- מגיש התכנית:** כהן דורון, הפרדס 8/19, כפר סבא, טל': 09-7486619.

9. בעלי הקרקע : שונים.

10. המתכנן ועורך התכנית :  
אדריכל צחי (יצחק) פורת, מרחב תכנון בע"מ, המרגנית 58 רמת גן, טל': 077-3355204, פקס: 077-3355206.

11. מסמכי התכנית :

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "תקנות התכנית").
- ב. תשריט בקניימ 1: 1,000, 1: 10,000 (להלן "התשריט").
- ג. נספח אקוסטי, תסקיר רעש תחבורה ותשריט בקניימ 1: 250, 1: 1,000 (מנחה).  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

12. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכניות שד/ 1000, שד/ 111 / 1 מושב צופית. התכניות נשארות בתוקף בכל הנוגע לכל הנושאים שלא שונו על ידי תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית בתוקף החלות בתחום התכנית, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

13. מטרות התכנית :

- א. לשנות ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ולייעד שטחים ל- 12 יח"ד חדשות.
- ב. לשנות ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד ולהסדיר יעודי קרקע ל- 5 יח"ד קיימות בהיתר.
- ג. לשנות ייעוד מאזור חקלאי לדרכים.
- ד. לקבוע שטחים לצרכי ציבור.
- ה. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק וקביעת הוראה להכנת טבלאות איזון בתכנית בסמכות ועדה מקומית.
- ו. לקבוע הוראות להריסת מבני עזר חקלאיים ומבני עזר שנבנו ללא היתר בניה.
- ז. להקטין קו בניין של דרך מספר 554 מ- 80 מ' ל- 40 מ'.
- ח. להקטין קו בניין של מבנה קיים בהיתר על חלקה 150 (מגרש 1012) לדרך מספר 554 מ- 80 מ' ל- 30 מ'.
- ט. לקבוע תכליות, שימושים, שטחים, זכויות והוראות בניה.
- י. לקבוע מגבלות והוראות סביבתיות.

14. **הפרשות לצרכי ציבור :**  
השטחים המיועדים לשטחי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.
15. **היטל השבחה :**  
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
16. **הוצאות עריכת התכנית :**  
הוצאות עריכת התכנית על כל מסמכיה, הכנת לוח איזון והקצאות, מדידות ומדידה לצורכי רישום, יחולו על בעלי המקרקעין שבתחום התכנית, בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12 "הוראות תכנית מפורטת" (תיקון 19 התשמ"ב-1982, תיקון 29 התש"ן-1990) כדלקמן:  
"כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מיתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 63, וכן מותר לקבוע בה הוראות בענינים אלה:  
(12) הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה".
17. **ביצוע התכנית :** תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.
18. **הוראות בניה :**  
סוגי האזורים וזכויות הבניה יהיו בהתאם ללוח אזורים, זכויות והוראות בניה סעיף 20 למסמך זה ופרוט הוראות מיוחדות, סעיפים 21-23 למסמך זה.
19. **רשימת השימושים והתכליות :**
- א. שטח חקלאי - מסומן בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים.  
באזור זה יותרו עיבודים חקלאיים אורגניים.
  - ב. אזור משק חקלאי חלקות א' - מסומן בתשריט בפסים ירוקים ע"ג רקע צהוב.
  - ג. אזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה.  
מגרשים שעליהם בתי מגורים קיימים בהיתר.  
באזור זה יותרו בתים צמודי קרקע חד ו/או דו משפחתיים, בני שתי קומות וכן קומת מרתף וקומת גג.
  - ד. אזור מגורים א' - מסומן בתשריט בצבע כתום.  
באזור זה יותרו בתים צמודי קרקע חד ו/או דו משפחתיים, בני שתי קומות וכן קומת מרתף וקומת גג.
  - ה. שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק.  
באזור זה יותרו פיתוח סביבתי, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחקים ומערכות תשתית.
  - ו. דרכים קיימות - מסומן בתשריט בצבע חום בהיר.
  - ז. דרכים חדשות - מסומן בתשריט בצבע אדום.
  - ח. דרכים משולבות - מסומן בתשריט בפסים ירוקים ע"ג רקע אדום.
  - ט. מבנים להריסה - מסומנים בתשריט בצהוב מנוקד.

20. לוח אזורים, זכויות והוראות בניה:

( NUM ) : הפניה להערה הכלולה ברשימת ההערות ללוח זכויות והוראות בניה אשר בדף מס' 5.  
קומות : מ- קומת מרתף, ג- קומת גג. קווי בניין : ק- קדמי, צ- צידי, א- אחורי.

הערות	הוראות בניה								מס' קומות	מס' יחיד למגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' גוש	סימון בתשריט	ייעוד	
	קווי בנין (במטר 5)			תכנית מרבית במ"ר	שטחי שרות במ"ר (2)		שטחים עיקריים במ"ר (1)									
	א	צ	ק		תחת 0.00	מעל 0.00	תחת 0.00	מעל 0.00								
				280	200	174		400	2	667	1003			כתום	מגורים א'	
				140	100	87		200	1	469	1004					
				280	200	174		400	2	666	1005					
	5	3	5	280	200	174		400	2	666	1006	7595				
(*)מגרשים 1007/2 1007/1				280	200	174		400	2 (*)	666	1007					
				140	100	87		200	1	371	1009					
				140	100	87		200	1	371	1011					
					1,100	957		2,200								
					2,057			2,200		11	3,876	סה"כ				
					4,257											
(**)(יחיד קיימת, ויחיד חדשה				280	200	174		400	2	836	1001			כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד	
יחיד קיימת				140	100	87		200	1	1,156	1002	7595				
יחיד קיימת				140	100	87		200	1	978	1008					
יחיד קיימת				140	100	87		200	1	753	1010					
יחיד קיימת				140	100	87		200	1	651	1012					
					600	522		1,200								
					1,122			1,200		6 (**)	4,374	סה"כ				
					2,322											
										1,141	1013	7595	משולבות מוצעות: פסים ירוק-אדום	דרכים		
										1,264	1016					
										1,477	1014	7624 7595	מוצעות: אדום			
										3,058	1015	7624 7623 7620	קיימות: חום כהיר			
										6,940			סה"כ			
										3,109	1020	7595 7624	ירוק	שטחים ציבוריים פתוחים		
										411	1021	7624				
										245	1017					
										365	1018	7595				
										664	1019					
										4,794			סה"כ			
										752	1022		פסים ירוק-לבן	חקלאי		
										1,040	1023	7595				
										995	1024					
										2,787			סה"כ			
										17	22,771	סה"כ				
					6,579											
5 יחיד קיימות																

**הערות ללוח האזורים, זכויות והוראות בניה:**

- 1) באזורי מגורים א' ומגורים מיוחד יותרו התכליות הבאות:
  - א. 2 קומות מגורים. בקומת הקרקע חצר פרטית וחניה.
  - ב. בקומת מרתף: שטחים עיקריים נלווים כחדרי משפחה, כושר ותחביבים ושטחי שירות כממ"ד, חדר מכונות, מחסן, וחניה.
  - ג. בקומת גג: מבנה יציאה לגג בשטח כולל של 10 מ"ר - תוספת לשטח המרבי, או עליית גג בחלל גג משופע בשיעור של 10% תוספת לשטח המרבי. שטח מבנה היציאה לגג ו/או שטח עליית הגג דלעיל כוללים את שטח העלייה לגג.
- 2) שטחי השרות יכללו את השימושים הבאים: חניה / מוסך מקורה לרכב פרטי, חדר מכונות, מחסן, חדר כביסה ושאר שימושים המוגדרים כיעוד שטחי שרות בתקנות התכנון והבניה וכן בהוראות / תקנות של הרשויות המוסמכות (פיקוד העורף, מכבי אש וכד').
- 3) קומת קרקע: נמצאת במפלס  $\pm 0.00$  ומפלס רצפתה לא עולה על 1.20 מ' ממרכז מפלס המדרכה שממולה.
- 4) קומת מרתף: נמצאת מתחת למפלס  $\pm 0.00$ . שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו וייקבע לפי קו היקף הקומה שמעליו. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל השטח במניין השטחים העיקריים.
- 5) קו הבניין לכיוון דרך 554 יעמוד על 40 מ', פרט לבניין הקיים במגרש 1012, לגביו קו הבניין יהיה 30 מ'.

**21. הוראות מיוחדות לאזור חקלאי:**

- א. במגרשים החקלאיים (1022, 1023, 1024) תותר חקלאות אורגנית, כולל גידולי שדה ו/או ירקות ו/או מטעים, ללא ריסוס ו/או שימוש באמצעים כימיים כלשהם. לצורך הגידול תותר הקמת חממות עונתיות ומבנים פריקים.
- ב. העבודה החקלאית תתבצע בהתאם לחוק שעות עבודה ומנוחה התשי"א 1951 ולחוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961.

**22. הוראות מיוחדות לאזור מגורים מיוחד:**

- א. מבני המגורים הקיימים לפי היתר בניה בתחום התכנית, לא יחשבו כחריגה מהוראות תכנית זו.
- ב. תוספת בניה במגרשים עליהם מבנים קיימים ו/או תוספת יחידת דיור במגרש 1001 תותר בכפוף להוראות התכנית ולהוראות המיוחדות לאזור מגורים א' בסעיף מספר 23 למסמך זה. סך כל שטחי הבניה הקיימת והחדשה ותכסיתם לא יעלו על המותר בהוראות התכנית.
- ג. לכל בניה עתידית במגרש 1012 - קו הבניין לכיוון דרך מספר 554 יהיה 40 מ'.

**23. הוראות מיוחדות לאזור מגורים א':**

- א. יחידות המגורים במגרשים המיועדים לשתי יחידות דיור (1003, 1005, 1006, 1007/1,2), יבנו בקיר משותף.
- ב. הגובה המרבי של מבני המגורים לא יעלה על 8.50 מ' בגג משופע ו/או 7.50 מ' בגג שטוח. שיפוע הגג לא יעלה על 30%. גובה מבנה היציאה לגג שטוח לא יעלה על 2.50 מ' מפני הגג העיקרי. הגובה המרבי של מבני העזר לא יעלה על 3.50 מ'.
- ג. לכל יחידת דיור תותר בנית חניה מקורה בשטח מרבי של 30 מ"ר ליחידת דיור בקו בנין צדדי "0", קו בנין קדמי 1.5 מ'. שטח החניה המקורה יכלל במניין שטחי השירות (מעל ו/או מתחת מפלס "0.00").
- ד. לכל יחידת דיור תותר בניית חצר משק לא מקורה בשטח עד 12 מ"ר, כתוספת לשטחי השירות, בצמוד למבנה המגורים. גובה מרבי של מחיצות היקפיות 1.80 מ'.
- ה. תותר הקמת פרגולות בשטח עד 20% מתכסית המבנה.

1. מרתפים:

- 1) תותר בניית מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין. שטח המרתף ייכלל במסגרת השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לפי לוח אזורים, זכויות והוראות בניה, סעיף 20 במסמך זה.
- 2) היקף מקסימאלי של המרתף בהתאם לתכנית קומת הקרקע של הבניין.
- 3) לא תהיה כניסה חיצונית נפרדת לתוך המרתף. הכניסה למרתף של יחידת מגורים תהיה מתוך היחידה ולא מחדר מדרגות נפרד, למעט אם בוצעה כניסת רכב לצורכי תניה בלבד.

2. גגות הבניינים:

- 1) המתקנים הטכניים וההנדסיים על הגג הנוצצים לתפעול הבניין, יהוו חלק מהתכנון האדריכלי של הבניין ומתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 2) פתרון להתקנת אנטנות במידת הצורך, יהיה חלק מהתכנון האדריכלי של הבניין ומתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 3) פתרון להצבת דודי שמש על גגות הבניינים והסתרת קולטי השמש יהיה חלק מהתכנון האדריכלי של הבניין ומתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 4) פתרון מערכת מיזוג האוויר יהיה חלק מהתכנון האדריכלי של הבניין ומתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 5) פתרון למסתור תליית כביסה במבנה ו/או למיקום מתקן תליית כביסה חיצוני באופן שיהיה נסתר מהרחוב, יהיה חלק מהתכנון האדריכלי של הבניין ומתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 6) פתרון למיקום מיכלי גז ודלק באופן שיהיה נסתר מהרחוב ומשולב בעיצוב הבניין ובפיתוח המגרש, יהיה חלק מהתכנון האדריכלי של הבניין ומתכנית הבקשה להיתר בניה.

24. הוראות להריסה:

המבנים והסככות המסומנים בתשריט בצהוב מנוקד, מיועדים להריסה. הריסת המבנים והסככות תבוצע על חשבון בעלי החלקות המקוריות כתנאי להיתר בניה.

25. הוראות לנושאי נגישות וחניה:

- א. החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. מספר מקומות החניה לא יפחת מ- 2 מקומות חניה במגרש לכל יחידת דיור.
- ב. תותר חניה עילית ותת-קרקעית בתחומי המגרשים.
- ג. הנגישות למגרשים תהיה מהדרכים הפנימיות בלבד. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב למגרשים מדרך מספר 554 ומדרך הגישה למושב צופית. הנגישות למתחם "משתכני צופית" תהיה מדרך מס' 2001 בלבד.
- ד. הנגישות הקיימת למגרש 1012 תישאר פתוחה, כל עוד לא תיסלל דרך הכניסה אל המגרש מתוך תחום התכנית.
- ה. דרך משולבת: תותר תנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף משתלב בשילוב צמחיה וריהוט רחוב, במטרה להאט את מהירות הנסיעה לרכב וכן לאפשר חניית לרכבים בשטח הדרך המשולבת.
- ו. בתחום קו הבניין מדרך אזורית מס' 554 תיאסר כל בניה וחניה.

26. הוראות לנושאי פיתוח:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לקבוע כתנאי להוצאת היתר בניה הנחיות לבניית גדרות, קירות תומכים ומסלעות, בגבולות חלקות ו/או מגרשים ו/או בין אזורים, כולל גבהים, צורה וכן חומרי בניה וגימור.

27. הוראות לנושאי איכות הסביבה:

א. כללי:

כל השימושים המותרים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות בהתאם להוראות ודיני איכות הסביבה.

ב. הוראות לנושא אספקת מים ושפכים:

- 1) אספקת המים תבוצע בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 2) מערכת איסוף השפכים השכונתית תהיה מוגנת ותבטיח חבור וקליטת שפכים במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טפול אזורי בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 3) בניינים קיימים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית החדשה.
- 4) לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

ג. הוראות לנושא ניקוז:

פתרונות הניקוז יבוצעו תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית. יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרשים ע"י השחייתם ככל האפשר בתחום המגרש. במידה ולא ניתן, יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים.

ד. הוראות לנושא פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות מפגעי ריח, תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.

ה. הפחתת רעש מדרך 554:

תובטח הפחתת הרעש מדרך מספר 554 באמצעות מיגון אקוסטי כמפורט בנספח הסביבתי (אקוסטיקה), באישור המשרד לאיכות הסביבה באמצעות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. במידה ויידרש מיגון אקוסטי, הוא יבוצע באחריות מבקש ההיתר ועל חשבוננו.

28. תנאים ותשלומים בגין תשתיות:

א. ניתנת זכות למעבר צנרת המערכות במגרשים שכנים.

ב. מתן היתר בניה יותנה בהסדרת התשלום של מבקש ההיתר בגין חלקו היחסי, עבור עלויות בפועל של ביצוע התשתיות בתחום התכנית, לרשויות ו/או למבצע על פי העניין.

ג. בניינים קיימים טרם אישור התכנית, יחוברו למערכות התשתית החדשות עם השלמת הביצוע של התשתיות. בעלי הקרקע ישלמו את חלקם היחסי טרם ביצוע החיבור בפועל.

29. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ב. תנאים למתן היתר בניה ראשון:
- 1) הכנת טבלת איזון בין בעלי המקרקעין בתחום תכנית זו תהיה בתכנית בסמכות ועדה מקומית שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון".
  - 2) אישור והנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה למיגון אקוסטי לפי סעיף 27 ה' בתכנית זו.
  - 3) הכנת נספח ביוב וניקוז עפ"י הנחיות משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ומשרד החקלאות או מי מטעמם.
  - 4) אישור משרד הבריאות לתכנון מערכת ביוב מוגנת.
  - 5) הריסת המבנים אשר בתחום זכויות הדרכים ובתחום שטחי הציבור שבתחום התכנית.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 1003, 1005 - הכנת תכנית בינוי למגרש ואישורה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.



30. חתימות:

\_\_\_\_\_  
כהן דורון, הפרדס 8/19, כפר סבא, טל': 09-7486619

יוזם התכנית:

\_\_\_\_\_  
כהן דורון, הפרדס 8/19, כפר סבא, טל': 09-7486619

מגיש התכנית:



\_\_\_\_\_  
אדרי' צחי (יצחק) פורת, מרחב תכנון בע"מ

המתכנן ועורך התכנית:

רח' המרגנית 58 ר"ג טל': 077-3355204 פקס: 077-3355206.

הועדות: