

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0875781

**צור משה - שינוי גבולות שטח מגורים בישוב כפרי**

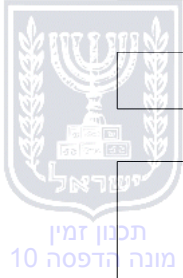
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

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

שינוי גבולות שטח מגורים בישוב כפרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	צור משה- שינוי גבולות שטח מגורים בישוב כפרי
		מספר התכנית	412-0875781
1.2	שטח התכנית		17.092 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א), (4), 62א (א) (5)
		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	לב השרון
קואורדינאטה X	192856
קואורדינאטה Y	688999

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: צור משה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צור משה	הבנים	38	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7999	מוסדר	חלק		1-2
8011	מוסדר	חלק		1

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 /0. הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/ 0 /2 /0
26/11/2009	715	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 /0. הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/ 0 /2 /80
15/11/1992	451	4058		כפיפות	משמ/ 132
13/03/1975		2097		שינוי	צש/ 3 /77



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שמואל רוה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 50 11/08/2020	שמואל רוה	11/08/2020	1	1: 500	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	יהודה חמוי			צור משה	הבנים	38	09-8945538		alonbal71@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh london.com
מודד מוסמך	מודד	בני לייבוביץ	450		נתניה	דוד המלך	11 א	09-8343920	09-8820341	benny450@w alla.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

שינוי גבולות שטח מגורים בישוב כפרי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בחלוקה בין מגורים בישוב כפרי ושטח חקלאי.

2. שינוי הוראות בניה.

3. שינוי קווי בנין- קדמי- מ- 5 מ' ל- 3 מ', אחורי מ- 6 מ' ל- 0, צידי ימני 4 מ' ללא שינוי מהמצב המאושר, צידי

שמאלי מ- 3 מ' ל- 3 / 0 עפ"י תשריט המצב המוצע, שינוי קו בנין קדמי לחניה 1.5 מ' במקום 2 מ'.

4. 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	401
קרקע חקלאית	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	401
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	501
להריסה	מגורים בישוב כפרי	401
להריסה	קרקע חקלאית	501

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי	14,092	82.45
איזור מגורים בישוב חקלאי- חלקות א'	3,000	17.55
סה"כ	17,092	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.97	17.55
קרקע חקלאית	14,092.29	82.45
סה"כ	17,092.26	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 3 יחידות דיור ב-2 מבני מגורים בלבד.</li> <li>2. מבני עזר ביתיים.</li> <li>3. מבנים לשימוש חקלאי.</li> <li>4. מבני שרות למשק החקלאי.</li> <li>5. מבני קייט ונופש.</li> <li>6. הקמת מבנים לפעילות יצרנית נוספת.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>גגות</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>9 מ' לגג רעפים.</li> <li>7.5 מ' לגג שטוח.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים בישוב כפרי לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה כמסומן ביעוד " מגורים בישוב כפרי" בתכנית זו.</li> <li>2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.</li> <li>3. תותר הקמת יחידת דיור שנייה עבור ממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור הורים, הכל באישור ועד המושב.</li> <li>4. תותקן גדר בטיחות סביב הבריכה בשטח המגורים בלבד.</li> <li>5. השימוש בבריכת השחיה שבהיתר תותר לאחר התקנת גדר בטיחות לסעיף לעיל.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני משק חקלאיים- כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון לולו, רפת, דיר, מכון חליבה, מבנה לאריזה, אחסנה ומיון לתוצרת חקלאית ולאחסנת מזון לבעלי חיים, סככה לכלים חקלאיים ממונעים, חממה, מנהרה, וכן בית מלאכה לתקון כלים חקלאיים של המשק ושרותי משרד ובקרה למשק החקלאי.</li> <li>2. שבילים, דרכים ודרכי שרות, משטחי חניה.</li> <li>3. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד).</li> <li>4. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים בכל מקרה בו, לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למיטרד סביבתי או למפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות		
(7) 3	(6) 0	(5) 0	(4) 4		2	(3)	(2) 3	(1) 515	65	450	3000	401	מגורים בישוב כפרי

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

הערה ברמת הטבלה:

- המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ- 5 מ'.
- המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מ'.
- תותר בניית מוסך בקו בנין קדמי 1.5 מ'.
- תותר בניית מבני עזר למגורים בלבד בקו בנין צדדי 0, בהסכמת השכן או בקו בנין 3 מ' ללא הסכמת השכן.
- בניה חדשה לא תחרוג מקוי הבנין המופיעים בתכנית, בניה קיימת תותר במצבה הנוכחי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. יחיד שלישית בשטח של 55 מ"ר. ב. בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה תותר תוספת 500 מ"ר לפליח עפ"י תכנית צש/0-80/2.
- (2) מותר לבנות את 3 יחידות הדירור בשני מבנים נפרדים.
- (3) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (4) עפ"י התשריט- 4 מ' ללא שינוי מהמצב המאושר.
- (5) עפ"י התשריט- שינוי מ- 3 מ' ל- 3 / 0.
- (6) עפ"י התשריט- שינוי מ- 6 מ' ל- 0.
- (7) עפ"י התשריט- שינוי מ- 5 מ' ל- 3 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב.
2. 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.

6.2

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ניקוז ותיעול:

1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות מאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקונו ותקנותיו. מתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות עפ"י תכנית בינוי בלבד.
2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז, או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
3. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

אספקת מים:

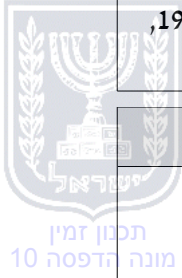
1. לא יותר היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שהובטחה אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שייקבעו על ידו.
3. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקונו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

ביוב:

1. לא יותר היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורש ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת המרכזית, הכל עפ"י הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, פעילות תעשייתית ומלאכה ומלאכה ומבני ציבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בבנייה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר עפ"י שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.
2. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיוצא באילה ינתנו מאישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

אשפה:

<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>2. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.</p>



<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>עצים לשימור:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים.

