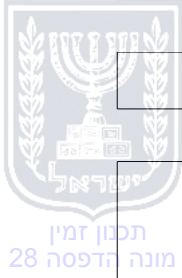


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0678656

**פיצול מגרש במושב צור משה**



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי לב השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

22/02/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מושב צור משה ממוקם באזור השרון ליד העיר נתניה, בצד מזרח מכביש מספר 4 ודרומה מפרדסיה. משפחת מיכה גרה בנחלה חקלאית במושב צור משה משק מספר 93. בצד מערב של חלקה א' עובר פרוזדור חשמל על קרקע ביעוד חקלאי. ממערב לפרוזדור החשמל קיים חלק נוסף השייך לחלקה א' של הנחלה. בצד מזרח של משק 93 נמצא שטח אזור המגורים. משפחת מיכה הוציאה היתר בניה למבנה מגורים הנמצא בתא שטח מס' 201 ע"פ תקנות התכנון והבנייה. מבוקש לפצל את המגרש ל-2 : מגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בתא שטח מס' 101 (בית ראשי ויחיד הורים בנחלה) ומגרש ביעוד "מגורים" עבור יחיד אחת שבה גרה הבת בתא שטח מס' 201 (המגרש המפוצל).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

פיצול מגרש במושב צור משה

412-0678656

מספר התכנית

2.991 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	191400
קואורדינאטה Y	689748

### 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	הפרדסים	7	

שכונה צור משה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8001	מוסדר	חלק		4

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



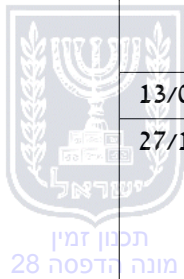
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2009	715	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/0/2/80. הוראות תכנית צש/0/2/80 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/0/2/80
15/11/1992	451	4058		החלפה	משמ/132
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
16/11/1984		3123	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/6/22/11. הוראות תכנית צש/6/22/11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/6/22/12
13/03/1975		2097		החלפה	צש/77/3
27/12/1973		1973	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/77/4. הוראות תכנית צש/77/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/77/4

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה בין תכניות קודמות לבין תכנית זו, הוראות תכנית זו תחולנה.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאה ברכה צור דדון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאה ברכה צור דדון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 08 22/12/2020	ליאה ברכה צור דדון	20/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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	לידיה מיכה			צור משה	הפרדסים )	7			maxm1us@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק מס' 93.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לידיה מיכה			צור משה	הפרדסים )	7			maxm1us@yahoo.co m

(1) כתובת: משק מס' 93.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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
אדריכלית	עורך ראשי	ליאה ברכה צור דדון	77896	ל.ד. אדריכלים	יגל	הדקל	25	08-8555188		LDA.arc@g mail.com
	מודד	ראיד גלגולי	737		טירה	(1)		09-7930399	09-7930853	enraid61@gm ail.com

(1) כתובת: 44915.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

פיצול נחלה למגורים א' ולמגורים ב' בשוב כפרי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1. חלוקת מגרש חדש מתוך חלק מחלקה א' בנחלה ושינוי ייעוד מ-"מגורים ב' בשוב כפרי" ל-"מגורים א' בהתאם לתשריט.

2. קביעת זכויות והוראות בנייה.

3. מתן זכות מעבר במסגרת זיקת הנאה למגרש המגורים החדש, ומעבר לכלים חקלאיים לשטחים החקלאיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	201
מגורים בישוב כפרי	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	201
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,991	100
סה"כ	2,991	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	717.98	24
מגורים בישוב כפרי	2,273.18	76
סה"כ	2,991.17	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



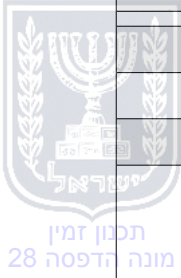
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חניה:</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה לרכב ומחסן.</p> <p>החניה יותאם למבנה מגורים מבחינה אדריכלית וגם מבחינת חומרי הגמר, גובה חניה מקורה נטו לא יעלה 2.40 מ'.</p> <p>בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש.</p> <p>מחסן ומבני עזר/שירות:</p> <p>מבני שירות/עזר יכולים להבנות כחלק מבית המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.</p> <p>מצללות:</p> <p>תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח.</p> <p>מרתף גגות וגדרות:</p> <p>תותר בניית קומת מרתף. לא תותר כניסה נפרדת למרתף. קומת המרתף לא תחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו וגובהו תותר עד 2.40 מ'.</p> <p>תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.8 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>ממ"ד:</p> <p>ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים. צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>חיבורי הביוב מהמגרש יחוברו ישירות לתשתית העירונית ולא תעבור דרך מגרשים סמוכים.</p>



4.1	מגורים א'
ג	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצרו ע"י הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תותר זיקת הנאה דרך תא שטח 101 לתא שטח 201. מעבר דרך זיקת הנאה תותר אך ורק ע"י בעלי הזכויות בנחלה.</p> <p>2. תותר בניית גדר לאורך גבול אזור זיקת הנאה עם תא שטח 201, בתנאי הסכמת בעלי הזכויות בנחלה.</p> <p>3. לא ניתן לבנות שערים, גדרות או כל מכשול אחר למעבר כלי רכב או הולכי רגל, ללא אישור בכתב מבעלי הזכויות בנחלה.</p>
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. פל"ח בהתאם לתכנית התקפה צש/0-80/2.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>חניה:</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה לרכב ומחסן.</p> <p>החניה יותאם למבנה מגורים מבחינה אדריכלית וגם מבחינת חומרי הגמר, גובה חניה מקורה נטו לא יעלה 2.40 מ'.</p> <p>בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש.</p> <p>מחסן ומבני עזר/שירות:</p> <p>מבני שירות/עזר יכולים להבנות כחלק מבית המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.</p> <p>מצללות:</p> <p>תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח.</p> <p>מרתף גגות וגדרות:</p> <p>תותר בניית קומת מרתף. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>קומת המרתף לא תחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו וגובהו תותר עד 2.40 מ'.</p> <p>תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.8 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.</p> <p>מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>ממ"ד:</p> <p>ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p>



4.2

## מגורים בישוב כפרי

<p>תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.          צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.          מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.          קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף.          מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>ב עיצוב פיתוח ובינוי</b>          מחסן ומבני עזר:</p> <p>1. קו בנין צדדי למבני שירות/עזר 3.0 מ'. מותר עד 0.0 מ' בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבוקש.          2. מבני שירות/עזר יכולים להבנות כחלק מבית המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו.</p>	ב
<p><b>ג זיקת הנאה</b>          סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תותר זיקת הנאה דרך תא שטח 101 לתא שטח 201. מעבר דרך זיקת הנאה תותר אך ורק ע"י בעלי הזכויות בנחלה.          2. תותר בניית גדר לאורך גבול אזור זיקת הנאה עם תא שטח 201, בתנאי הסכמת בעלי הזכויות בנחלה ועפ"י הנחיות הוועדה המקומית.          3. לא ניתן לבנות שערים, גדרות או כל מכשול אחר למעבר כלי רכב או הולכי רגל, ללא אישור בכתב מבעלי הזכויות בנחלה.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידית-שמאלי	צידית-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	3	3	3	2	11	1	35	(3)	(2)	60 (1)	263	718	201	מגורים א'	מגורים א'		
5	3 (7)	3 (7)	3	2	11	2 (6)	21	(3)	(2)	60 (5)	411 (4)	2273	101	מגורים	מגורים ב'ישוב כפרי		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- קווי הבניין יהיו עפ"י הבנייה הקיימת במצב המאושר ולא ייחשבו כחריגה. כל בנייה עתידית תהיה עפ"י קווי בניין המוצעים בתוכנית זאת.
- קו בנין צדדי למבני שירות/עזר 3 מ' או עד 0 מ' בתנאי ניקוז גגות למגרש המבוקש והסכמת שכן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטח שירות 60 מ"ר וישמש לממ"ד, מחסן, ושתי חניות מקורות. חדר מכונות לבריכה 6 מ"ר יהיו בנוסף לשטח השירות. בבניה חדשה לא תתאפשר בניית מבני עזר ושירות במבנה נפרד, אלא כחלק מיחידת הדיור הקיימת.
- תותר שטח עיקרי במרתף בהיקף קומת קרקע. שטח זה בנוסף לזכויות הבנייה.
- על חשבון שטחים מעל הכניסה הקובעת.
- 220 מ"ר + 55 מ"ר (יח"ד הורים) + 136 מ"ר (6%) = 411 מ"ר. יח"ד הורים תהיה בשטח כולל של 55 מ"ר בלבד ותותר בתא שטח 101 בלבד. לא ניתן להגדיל את שטח היחידה.
- שטח שירות 60 מ"ר עבור ממ"ד, מחסן ושתי חניות מקורות. חדר מכונות לבריכה עד 6 מ"ר יהיו בנוסף לשטח השירות.
- כולל יח"ד הורים.
- למבנה שירות תותר 3 מ' עד 0 מ' בהסכמת שכן.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

יותר פיצול מגרש עתידי באמצעות תשריט חלוקה.

**6.2 ניהול מי נגר**

הוראות לשמירת מי נגר עיליים :

בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, חידורי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר אישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור, יוגש על רקע מפה טופוגרפית ויכלול גובה ה-0.00, דרכי גישה, מקומות חניה, סידורי אשפה, גינון, ציון חומרי גמר, פתרון ביוב וניקוז, גדרות, חיבור חשמל, מים ומתקני גז.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

