

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0955419

צור נתן - הסדרת גבולות באזור המגורים - שד/מק/101/25

מרכז

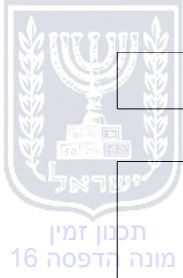
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית שד/מק/21/101 שאושרה ב-2013 נמצאו סטיות גדולות בגבולות המגרשים ביחס למצב הפיסי בשטח באופן שלא מתאפשרת הכנת תצ"ר לצורך רישום המגרשים בלשכת רישום המקרקעין.  
מושב שיתופי צור נתן מעוניין להכנס לתהליך שיוך אשר במסגרתו ניתן יהיה לרשום פרצלציה למגרשים בתחום המגורים ע"ש בעלי הזכויות.  
תוכנית זו מתקנת את גבולות מגרשי המגורים שנקבעו בתכנית שד/מק/21/101 ע"י התאמת גבולותיהם למצב הקיים בשטח ככל הניתן ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות בתכניות המאושרות וזאת לצורך מתן אפשרות לרישום פרצלציה לאחר אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
צור נתן - הסדרת גבולות באזור המגורים - שד/מק/25/101	

מספר התכנית	417-0955419
-------------	-------------

שטח התכנית	91.739 דונם
------------	-------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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 דרום השרון

201300 קואורדינאטה X

683100 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אזור המגורים במושב השיתופי צור נתן**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : צור נתן

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8902	מוסדר	חלק		14, 18-19, 31
8903	מוסדר	חלק		3-4, 6
8907	מוסדר	חלק		20, 22
8908	מוסדר	חלק		1, 6

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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
99 - 1	שד/מק/101/21

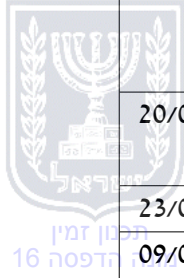
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/06/1991	2882	3892	התכנית תואמת את הנחיות משמ/130(שד)	כפיפות	משמ/ 130
23/07/1970	2555	1645		החלפה	שד/ 101 / 2
09/07/1984	2174	2726	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 101 / 10 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 101 / 10
29/09/1989	4336	3702		החלפה	שד/ 101 / 10 / א
30/01/2006	1447	5486		החלפה	שד/ מק/ 101 / 12
16/02/2014	3831	6756	תוכנית זו מחליפה את חלוקת המגרשים באזור המגורים	החלפה	שד/ מק/ 101 / 21



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גטניו ברני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גטניו ברני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 06 27/05/2021	גטניו ברני	25/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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			מושב שיתופי צור נתן	צור נתן	(1)		09-7493802	09-7493035	mazkirut@zur-nathan.org

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מורשי חתימה מטעם ועד האגודה:

עמנואל עדי יפה ת.ז. 50166289

מירה לוי ת.ז. 62690045, כתובת: מושב שיתופי צור נתן, ד.נ. שרון תיכון 45836.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מודד מוסמך	מודד	גטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 המגרשים באזור המגורים בהתאם למצב הקיים, קביעת קווי בניין, קביעת זיקות הנאה לחניות, קביעת הוראות והנחיות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א(א)1 - תיקון 101 לעניין קרקע בבעלות אחת (שלא לפי פרק ג' סימן ז').

2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.

3. קביעת הוראות להריסת מבנים ולזיקות הנאה לחניות לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
513 - 500,99 - 1		מגורים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
504,502,17,14,13,11,8	מגורים	זיקת הנאה למעבר ברכב
51,49 - 30,28 - 25,23 - 5,3 - 1	מגורים	מבנה להריסה 2
506,504,503,501,500,64,60,58		
510,508 -		

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	91,739	מגורים
100	91,739	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	91,739.08	מגורים
100	91,739.08	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מותר יחידת דיור אחת לכל תא שטח המיועד למגורים (תאי שטח 99-1), ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. בתאי שטח 500-513 יותרו אך ורק השימושים המפורטים בסעיפים ה' עד ט' המפורטים מטה.</p> <p>ג. תותר הקמת מבני עזר נפרדים. בתאי שטח שטרם נבנו - מבני העזר ימוקמו בצמוד לבית המגורים למעט החניה.</p> <p>ד. תותר הקצאת מקומות חניה בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן ההיתר ועפ"י החלטת המועצה האזורית. בתאי שטח בהם תותר חניה תותר גם הקמת סככת חניה לרכב.</p> <p>ה. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל ולאופניים, גינון ונטיעות.</p> <p>ו. שטחי חניה ודרכי שרות למעבר רכב למגרשים, רכב תפעולי ורכב חירום.</p> <p>ז. גינון, עצים, פיתוח שטח כגון: מתקני משחקים, מתקני ספורט, תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, מצללות, פיסול.</p> <p>ח. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתיות מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ט. עבודות ניקוז השטח והשהיית נגר עילי.</p> <p>י. כל השימושים המותרים בתכנית יהיו עפ"י התכנית המאושרת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תשתיות</b></p> <p>לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית הנדסיות בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקווי הבניין. תישמר זיקת הנאה לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות התשתית.</p>



## 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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש (1)	99 - 1	מגורים
(7)	(6)	(5)	(5)	2	285 (2)			45 (3)	240 (2)	320 (1)		

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

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

- (1) גודל מגרש מזערי מתייחס לתאי שטח 1-99 בלבד המיועדים לבניית יחידות דיור ואינו חל על תאי שטח 500-513 המיועדים לשימושים משניים כמפורט בסעיפים ה' עד ט' בסעיף שימושי הקרקע.
- (2) שטחי הבניה הם לתא שטח אחד המיועד ליח"ד אחד.
- (3) עבור כל תא שטח המיועד לבניית יח"ד אחד, שטחי השרות כוללים עד 45 מ"ר לפי הפירוט להלן: 15 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד ו-18 מ"ר למחסן דירתי.
- (4) לכל אחד מתאי השטח 1-99.
- (5) כמסומן בתשריט או עפ"י הבניה הקיימת ועד זכויות הבניה המותרות, מותר קו בניין צידי עד 0 למבני עזר ולסככות חניה.
- (6) כמסומן בתשריט או עפ"י הבניה הקיימת ועד זכויות הבניה המותרות, מותר קו בניין אחורי עד 0 למבני עזר.
- (7) כמסומן בתשריט או עפ"י הבניה הקיימת ועד זכויות הבניה המותרות, מותר קו בניין קדמי עד 0 לסככות חניה.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה למבנים חדשים יותנו בקיומה של תכנית ביוב מאושרת ותכנית מפורטת לפתרון ביוב.
2. תנאי למתן היתרי בניה באזורים שטרם נבנו הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית לאזור שלם או לחלק ממנו לפי דרישת הועדה המקומית.
3. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה מתאים לפי הנחיית הועדה המקומית על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת ותכלול הצגת מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה והסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל תא שטח בנפרד (+0.00) בהתאמה לגובה הדרך בחזית תא השטח.
4. תנאי להיתר בניה למבנה חדש או תוספת למבנה קיים יהא הריסת המבנים ו/או חלקי המבנים הבנויים ללא היתר שלא ניתן לאשרם והמצויים בתא שטח בו מבוקש ההיתר.
5. תנאי למתן היתר - התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תיקון 89 לחוק.
6. תנאי למתן היתר בתא שטח אשר בו מסומנת זיקת הנאה הוא רישום זיקת ההנאה ע"י היזם ו/או בעל המגרש.

**6.2****מבנים קיימים**

- א. לא תאושר כל בניה החורגת מגבולות תאי השטח.
- ב. תכנית זו מאפשרת הסדרת בניה קיימת ללא היתר בתנאים הבאים:
  1. הבניה הקיימת הינה בתחום המגרש ללא חריגה מגבולותיו.
  2. הסדרת בניה ללא היתר תבוצע ע"י הגשת בקשה להיתר בניה, כל עוד אין חריגה מזכויות הבנייה המותרות עפ"י תכנית זו בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- מבנים ו/או חלקי מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית, אלא אם תתקבל החלטת ועדה לאשרם עד תום תקופה זו.
3. כל בניה חדשה תהא בקווי הבניין הקבועים בהוראות תכנית זו.

**6.3****ניהול מי נגר**

- בניה משמרת מים לפי תמא 1
- השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:
- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.
  - ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החילחול לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז

**6.4****חשמל**

1. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.
2. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן 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 מתיל חיפוי	מרחק מציר הקו
--------------	-----------------	---------------

6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתך נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>



6.5	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה שידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.</p> <p>3. במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.</p> <p>4. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא ותווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>



6.6	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>

6.7	זיקת הנאה
	<p>בשטחים המסומנים בתשריט בסימון של זיקת הנאה למעבר ברכב יותרו מעבר וחניה של כלי רכב של בעלי זיקת ההנאה בתא השטח שבו מסומנת זיקת ההנאה לפי הרישום כדלקמן:</p> <p>1. בתאי שטח מס' 8, 504 תרשמנה בשטח המסומן זיקת הנאה לבעלי הזכויות בתא שטח מס' 9.</p> <p>2. בתא שטח מס' 11 תירשם בשטח המסומן זיקת הנאה לבעלי הזכויות בתא שטח מס' 10.</p> <p>3. בתא שטח מס' 13 תירשם בשטח המסומן זיקת הנאה לבעלי הזכויות בתא שטח מס' 14.</p> <p>4. בתא שטח מס' 14 תירשם בשטח המסומן זיקת הנאה לבעלי הזכויות בתא שטח מס' 15.</p> <p>5. בתא שטח מס' 17 תירשם בשטח המסומן זיקת הנאה לבעלי הזכויות בתא שטח מס' 16.</p>

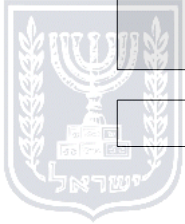


6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. עם אישור התכנית, תערך תוכנית לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותה בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר תאושר כחוק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין.</p>

7	ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16