

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/04/2021

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

27/06/2021

תכנית מס' 412-0869461

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

צור משה, רפאלי, פיצול מגרש מנחלה

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לפצל מגרש מבונה מנחלה בגוש 7999 ח"יח 1, נחלה מס' 37 בצור משה ללא תוספת יחיד וללא תוספת זכויות עיקריות תוך קביעת גבולות וקוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
צור משה, רפאלי, פיצול מגרש מנחלה		
מספר התכנית	412-0869461	
שטח התכנית	2.945 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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	192625
קואורדינאטה Y	689100

1.5.2 תיאור מקום

הנחלה ממוקמת בפינת רחובות פלורנטין והבנים בצור משה.

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	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7999	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 8



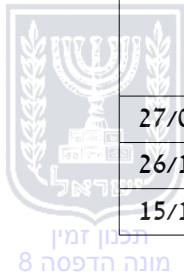
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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		כפיפות	צש/ 0 /2 /0
26/11/2009	715	6025		כפיפות	צש/ 80 /2 /0
15/11/1992	451	4058		שינוי	משמ/ 132



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל מסורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		טל מסורי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		טל מסורי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 22 07/06/2020	טל מסורי	23/03/2020	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	יאיר רפאלי			צור משה	הבנים (1)				yair_rafaeli@walla.com
	פרטי	אירית רפאלי			צור משה	הבנים (1)				yair_rafaeli@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פינת רחובות הבנים-פלורנטין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר רפאלי			צור משה	הבנים (1)				yair_rafaeli@walla.com
פרטי	אירית רפאלי			צור משה	הבנים (1)				yair_rafaeli@walla.com

(1) כתובת: פינת רחובות הבנים-פלורנטין.

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	טל מסורי		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	(1)		09-8947907	09-8947907	tanone@zaha v.net.il

(1) כתובת : כפר מונש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 מגרש מנחלה 37 בגוש 7999 ח"ח 1 בצור משה ללא תוספת יח"ד וללא תוספת זכויות עיקריות תוך קביעת גבולות וקוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד חלק מנחלה 37 מ"אזור מגורים בנחלות-חלקות א" למגרש ביעוד "מגורים" ופיצולו.
- קביעת קוי בנין בתא שטח 2 ושינוי קו בנין קדמי מ-6 מ' ל-5 מ', שינוי קו בנין בתא שטח 1.
- הגדלת שטחי שירות מ-65 מ"ר ל-120 מ"ר.
- מתן הנחיות לבניית גגות שטוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלות-חלקות א	2,945	100
סה"כ	2,945	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.19	16.98
מגורים בישוב כפרי	2,444.85	83.02
סה"כ	2,945.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - בית מגורים. - מחסן. - חניה. - בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר בניית בריכת שחיה עד 2 מ' מגבולות תא השטח.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מבני מגורים. - מבני עזר. - מבני משק חקלאיים. - מבני פל"ח ע"פ תכנית צש/0/2/80. - חניה. - בריכת שחיה. - לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום כפי שהוגדרו בתמא/1.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ul style="list-style-type: none"> - תותר בניית בריכת שחיה עד 2 מ' מגבולות תא השטח. - מרווח מינימלי בין בתי המגורים 6 מ' או 0' בתנאי קיר משותף אטום, גג משותף, וחומרי גמר אחידים. - מרווח מינימלי בין מבני מגורים ומבני עזר 3 מ' או 0'. - מרווח מינימלי ממבנה משק חקלאי ע"פ המפורט בסעיף 3.05 בהוראות תכנית צש/0/2/0 התקפה. - תותר הקמת בית אריזה שאינו מהווה מטרד סביבתי בקומת העמודים או במבנה נפרד ע"פ שיקול הועדה המקומית. - תותר הקמת מבני פל"ח או הסבת מבנה קיים לשימוש פל"ח בהתאם וע"פ הוראות תכנית צש/0/2/80.



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
					מעל הכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות				
קדמי	2	8.5 (3)	2 (2)		290 (1)	60	2445	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
אחורי										
6 (6)	2	8.5 (3)	1		160	60	500	2	מגורים א'	מגורים א'

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) ובנוסף 500 מ"ר (עיקרי+שירות) לפלי"ח ע"פ תכנית צש/80/2.
- (2) במבנה אחד. יח"ד עיקרית ויחידת סמך ששטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר.
- (3) לגג רעפים או 7.5 מ' לגג שטוח.
- (4) קו בנין צפוני.
- (5) קו בנין דרומי, עד גבול תא שטח 1A, תותר פתיחת פתחים לכיוון זה.
- (6) 6 מ' לרח' הבנים ו-5 מ' לרח' פלורנטיין.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
6.2	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ בקו מתח גבוה עד 33 קו 5.0 מ</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 קו(עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ מציר הקו בקו מתח עד 400 קו(עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
6.3	ביוב
	מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל אישור הוועדה המקומית בנושא.
6.4	ניקוז
	<p>הנחיות לבניה משמרת מים:</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות בנערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים, מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח, היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, פתרון הניקוז במגרש הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד.). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.</p>



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 8



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 8



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר יהיה אישור פקיד היערות במידה ותידרש עקירת עץ או העתקתו.
6.7	פסולת בניין
	פינוי פסולת בניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט 1998. תוכנית הבינוי תכלול את כמות פסולת הבניין ועודפי העפר מוקדי הפיתוח.
	תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.
	תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגה"ס / היחידה הסביבתית.
6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8