

20.5.06

4017571

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

תכנית מס' שד/4/15/101

7.12.08

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מבא"ת 2006

משרד הפנים  
מחוז מרכז

4.05.2009

נתקבל

תיק מס':

21.5.09  
תאריך

מתכנ המתקן

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/4/15/101

תוספת שטחי שרות - צור יצחק

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 4/15/101/30  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 7.12.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

סוג התוכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"

תוכנית מס' שד/4/15/101...  
להפקדה בישיבה מס' 2007.05...  
מיום 16.4.09

יושב ראש הועדה  
מחוקר הועדה

## דברי הסבר לתוכנית

תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בצור יצחק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

4017571

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

מבא"ת 2006 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 7.12.08 תכנית מס' שד/4/15/101

20.5.06

משרד הפנים מחוז מרכז
- 4.05.2009
נתקבל
תיק מס':

21.5.09  
תאריך

מתכנן המתקן

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/4/15/101

תוספת שטחי שרות - צור יצחק

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
סוג התוכנית	מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 4/15/101/30  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 7.12.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"

תוכנית מס' שד/4/15/101... הומלצה  
להפקדה בישיבה מס' 200705...  
מיום 16.4.09

יושב ראש הוועדה  
מחלקת הועדה

## דברי הסבר לתוכנית

תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בצור יצחק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מחוז מרכז**

**תוכנית מס' שד/4/15/101**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת שטחי שרות – "צור יצחק"

1.1 שם התוכנית

609.756 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות  
שלב

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
27.04.2009  
נתקבל  
תיק מס':

• מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה

26/03/09 תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית  
סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון**

קואורדינטה X 200,000  
קואורדינטה Y 683,050

**1.5.2 תיאור מקום צור יצחק**

**1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית דרום השרון**

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית צור יצחק**

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8901	• מוסדר	• חלק מהגוש	21, 10-15	7,9
8904		חלק מהגוש	26	7-12 1-3
8907		חלק מהגוש		11
8902		חלק מהגוש		6-8

הכל'על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04/03/01	4927	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/101/15/4 ממשיכות לחול. כנייל.	• שינוי	שד/101/15/4
28/11/05	5463		• שינוי	שד/101/15/4/1
22/07/04	5316		• שינוי	שד/מק/101/15/2
16/04/08	5797	כנייל.	• שינוי	שד/מק/101/15/3
05/08/08	5837	כנייל.	• שינוי	שד/מק/101/15/5
09/09/08	5847	כנייל.	• שינוי	שד/מק/101/15/6
11/09/08	5848	כנייל.	• שינוי	שד/מק/101/15/7
25/11/08	5870	כנייל.	• שינוי	שד/מק/101/15/8

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	קטי שגן	אדרי קטי שגן	26/03/09		17		מחייב	הוראות התוכנית
	קטי שגן	אדרי קטי שגן	26/03/09	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	קטי שגן	אדרי קטי שגן	26/03/09	1			מחייב	נספח א' – היקפי חפירה ומילוי (מצורף להוראות התכנית)



## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		039000569		039000560	ת.ד. 500 נווה ירק 4994	לא רשום	לא רשום			נדחה מקומית דרום השרון	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				מנחם בגין 125 קריית הממשלה, תל אביב ת.ד. 500 נווה ירק 49945				מינהל מקרקעי ישראל מועצה אזורית דרום השרון	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	9000569-03	5940394-052	03-9000560	ת.ד. 500 נווה ירק	מספר רישיון 26379	1211282	קטי שגן		

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטחי שרות מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבניינים באזורי מגורים בישוב צור יצחק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת שטח שירות על ותת קרקעי לכל יח"ד : 35 מ"ר חניה, 6 מ"ר מחסן דירת, 4.5 מ"ר תוספת לממ"ד.
2. תוספת שטח שירות תת קרקעי לכל בניין 80 מ"ר למתקנים טכניים.
3. התכנית לא תחול על מגרשים 3000 ו- 3006.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למגורים	למימוש			
				609.756	שטח התוכנית – דונם
			אין	2,300	מגורים – מספר יח"ד
			אין		מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תחום הישוב	300	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>יעוד מגורים</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
על פי תכנית שד/101/15/ד על שינויה.		
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
	על פי תכנית שד/101/5/ד על שינויה.	א.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד (3)	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ %		מעל הכניסה הקובעת		על פי תכנית מאושרת שד/15/101/4 והשינויים לה.	מגורים	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שטח שירות (1)	עיקרי שירות (2)					
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח

- (1) תוספת שטחי השרות לכל יח"ד מעל הקרקע : 4.5 מ"ר ממ"ד
- (2) תוספת שטחי שרות לכל יח"ד מתחת לקרקע : 35 מ"ר חניה, 6 מ"ר מחסן
- תוספת שטחי שרות לכל בניין בבנייה רוויה מתחת לקרקע : 80 מ"ר מתקנים טכניים

**6. הוראות נוספות**

6.1	לעת הוצאת היתר בניה במגרשי הבניה הנמצאים בדרום התכנית בגוש 8904, עקב הקרבה לרדיוס מגן ג' יש לקבל חוות דעת נפתיתנייה של משרד הבריאות, לעניין מעי הביוב המתוכננת.
6.2	עפ"י תמ"א 4/ב/34 באזור רגישות א' – יש להשאיר 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.
6.3	היטל השבחה – ישולם על פי חוק.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה לנושא עודפי העפר: א. טרם מתן היתרי בנייה יש לקבל הערכה מעודכנת לכמות עודפי העפר ופסולת הבניין עבור כל מגרש. ב. היתר הבנייה יציג פתרון לאיזון בין חומרי חפירה ומילוי, בהיעדר איזון יש להציג פתרונות לפינוי החומר (או למקורות לאספקתו בהתאם לצורך). הפתרונות יאושרו ע"י הועדה המקומית בהתייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ג. במידה ונדרש פינוי עודפי עפר ו/או פסולת בניין, עפ"י הכמות שהוערכה בהפחתה של הכמות שתמוחזר, יש להציג בהיתר הבנייה את הדרישה לפינוי לאתר מוסדר ומוסכם (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

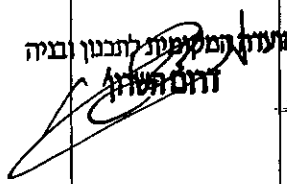
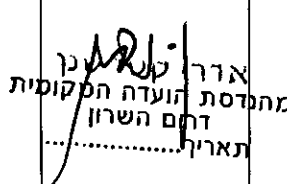
**7.2 מימוש התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.**

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון		ועדה מקומית דרום השרון	מגיש התוכנית
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע
		אדרל קורמן מתנדסת הועדה המקומית דרום השרון תאריך.....	1211282	קטי שן, אדרי'	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

**רשימת תיוג**  
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנחה	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: <ul style="list-style-type: none"> <li>• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית</li> <li>• שמירת מקומות קדושים</li> <li>• בתי קברות</li> </ul>		V
רדיוסי מגן		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.



	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
V		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
V		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(3)</sup>	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
V		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
V		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
V		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> <sup>(4)</sup>
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> <sup>(4)</sup>
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/מק/101/15/5		5750	19/12/07
שד/מק/101/15/6		5782	03/03/08
שד/מק/101/15/8	פורסמה להפקדה בעיתונים		
יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		



# ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום-השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נוה ירק 49945 טל. 03-9000560 03-9000565 פקס. 03-9000569  
www.drom-hasharon.org.il

תאריך: 22/01/09

אייל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלך

כפר מעש

כפר סירמין

מגשימים

מתן

נוה ירק

נוה ימין

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד



מכון התקנים הישראלי

לכבוד  
הגב' נועה הדר  
צוות צפון  
משרד הפנים-ועדה מחוזית  
הרצל 91  
רמלה

ג.נ.

## הנדון: צור יצחק – היקף חפירה ומילוי

- לבקשתך להלן התפלגות הכמויות השונות:  
1.1 תוספת חפירה בעקבות הוספת 2,300 מקומות חניה:  
241,500 = 35 X 2,300 מ"ר X 3 מ'  
1.2 תוספת חפירה בעקבות הוספת 2,300 מחסנים:  
41,500 = 6 X 2,300 מ"ר X 3 מ'  
1.3 תוספת חפירה בעקבות הוספת 100 מאגרי מים:  
24,000 = 307,000 סה"כ
- מילוי חוזר צפוי מתוך כמויות אלה (לפי הניסיון בפרוייקט "יערה") – כ-15% מהכמות, העומדים על כ-43,000 מ"ק.
- חומרי חפירה להוצאה מהפרוייקט לפתרונות שונים:  
306,900 = 43,000 – 263,900 מ"ק

במסגרת  
קטי שגן  
מהנדסת הועדה המקומית

העתק:

דינה קישון – מ"מ מהנדסת הועדה לתכנון  
רועי עובד – מנהל מח' מונציפאלית  
אפרת פלס – מדור תב"ע