

4000263865-1

תכנית מס': 412-0137885 - שם התכנית: צש/6-22-50 - פיצול נחלה 67, צור משה

נבדק וניתן להפקיד לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/מס' מיום 19.10.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

הוועדה המחוזית - מחוז מרכז	תכנית מס' 412-0137885
05-07-2016	
נתקבל	
צש/6-22-50 - פיצול נחלה 67, צור משה	

מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית - מחוז מרכז  
06-08-2016  
נתקבל

תכנון זמין מונה הדפסה 8

מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית - מחוז מרכז  
20-01-2016  
נתקבל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי לב השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

16  
4 ת 17

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 412-0137885  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק  
ביום 19.10.15  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב השרון"  
תכנית מפורטת/מתאר מס' 412-0137885  
החלט להעביר לועדה המחוזית למתן תוקף  
יו"ר הוועדה מחנכס הוועדה



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מפצלת את נחלה 67, על ידי יצירת מגרש מגורים בן 400 מ"ר בו תוקם יחידת דיור אחת.



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

צש/6-22-50 - פיצול נחלה 67, צור משה

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

412-0137885

מספר התכנית

15.627 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות  
שלב

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון

192859 קואורדינאטה X

689616 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 67, צור משה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צור משה	החורשים		

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8126	מוסדר	חלק		9-11, 17

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
צש/ 3/77	67

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
צש/0/2/0	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות צש/0/2/0 ימשיכו לחול	3769	2875	27/05/1990
צש/4/77	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות צש/77/4 ימשיכו לחול	1973		27/12/1973
משמ/132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות משמ/132 ימשיכו לחול	4058	451	15/11/1992
צש/3/77	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות צש/77/3 ימשיכו לחול	2097		13/03/1975



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף אביאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אסף אביאל			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/03/2013	אסף אביאל		07/03/2013	נספח אי - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1:500	1	06/08/2014	אסף אביאל		06/10/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:500	1	05/03/2013	אסף אביאל		06/03/2013		לא

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



ת.ד. 8100  
מ.ד. 8100



ת.ד. 8100  
מ.ד. 8100

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	דרורה טולדו		לי"ר	צור משה	הבנים (1)		09-8945743	09-8945875	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל חיים לוי - משק 39, ת.ד. 67.



ת"ד 8  
מועד הרשמה 8

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דרורה טולדו		לי"ר	צור משה	הבנים (1)		09-8945743	09-8945875	

(1) כתובת: אצל חיים לוי - משק 39, ת.ד. 67.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה - -			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
תוכר	דרורה טולדו		לי"ר	צור משה	הבנים (2)		09-8945743	09-8945875	

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

(2) כתובת: אצל חיים לוי - משק 39, ת.ד. 67.



ת"ד 8  
מועד הרשמה 8

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	לי"ר	רמת הכובש			09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.c o.il

תכנית מס': 412-0137885 - שם התכנית: צש/6-22/50 - פיצול נחלה 67, צור משה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירון לור	700	לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	lazarby@nctv ision.net.il



תכנית זעק  
מונה הדפסיה 8



תכנית זעק  
מונה הדפסיה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין

מונה הדפסה 9

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 67 ויצירת מגרש מגורים נוסף.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד חלוקה כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק ושינוי ייעוד מאזור מגורים חקלאי למגורים.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. שינוי קוי בנין.
- ד. תוספת 6% שניתן היה לקבל בהקלה.



תכנון זמין

מונה הדפסה 9



תכנון זמין

מונה הדפסה 9

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 15.627

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוכן יחידת הורים בגודל שלא יעלה על 55 מ"ר	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי תכנית מתאר צש/0/2/0 + 6% שניתן היה לקבל בהקלה ונה תכנון זמין הדפסה 8	608		+158	450	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	100	מבנה להריסה	מגורים	067A
מגורים בישוב כפרי	067A	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	100
קרקע חקלאית	067B	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	067A
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	067B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	12,994.91	83.16
אזור מגורים חקלאי	2,631.68	16.84
סה"כ	15,626.59	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	400.08	2.56
מגורים בישוב כפרי	2,231.61	14.28
קרקע חקלאית	12,994.91	83.16
סה"כ	15,626.59	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**



<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים ביחידת דיור אחת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר הקמת יחידת דיור אחת.



<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים ובינוי משק כמפורט בתכנית צש/0-0/2.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> (א) שטח המגרש - בהתאם לתכנית צש/0-0/2. (ב) קוי בנין - קדמי מערבי - 6 מ' ללא שינוי קדמי דרומי - 3.65-5.42 לבניה קיימת בלבד. 6 מ' לבניה חדשה צידי - 3 מ' ללא שינוי אחורי - 3 מ' (ג) לא תתאפשר הגדלת יחידת ההורים מעבר ל-55 מ"ר. הגדלת יחידת ההורים מעבר ל-55 מ"ר תיחשב כסטייה ניכרת.



<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> עיבוד קרקע לצרכים חקלאיים משקיים כמפורט בתכנית צש/0-0/2.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



ת.ד. 6  
הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				נודל מגווש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה			
6	3	8.5	1	60	257.5			200	400	100	מגורים
6	3		2	60	465.5			408	2231	067A	מגורים בישוב כמרי
									12995	067B	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

נתח שטח 067B - יעד חקלאי - הוכיות והוראות הבניה יהיו כמפורט בתכנית צש/50/22-6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר ל-2 חניות, 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד.

(2) יח"ד + יח"ד הורים המוגבלת ל-55 מ"ר

(3) 3.65-5.42 מי לבניה קיימת.



ת.ד. 6  
הדפסה 8

**6. הוראות נוספות .6**

	<b>חניה</b>	<b>6.1</b>
מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.2</b>
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתאי שטח A067, 100, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>		

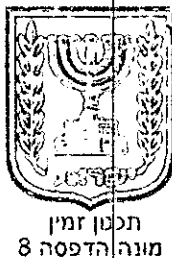
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.3</b>
מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית זו, אלא אם הוצע היתר בנייה עד תום תקופה זו.		

	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.4</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

	<b>הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.5</b>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנייה שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.5</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8









תכנית מס' 412-0137885 תאריך: 09/27/2013 מס' זמנית: 09/27/2013 מס' זמנית: 09/27/2013 מס' זמנית: 09/27/2013 מס' זמנית: 09/27/2013  
 תכנית מס' 412-0137885 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תכנית מס' 412-0137885

מב"ת 2006



**נספח א' - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**



אזור	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם בטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד ימני	צד שמאלי	קדמי	מותרת	מקבצת	מקבצת						מנתח לבנייה מקבצת		מעל מסלס לבנייה מקבצת				
												שטח	עיקרי	שטח	עיקרי			
3	4	6	---	2	8.5	60%	0.75	2	18.4%	488	---	---	35	450	2,636	67	מגורים באזור עבר	
בהתאם לתכנית צש/0/0/2															12,984		אזור הקלא	

