

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/06/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

31/07/2022

תכנית מס' 412-0858084

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

צור משה, מור, פיצול מגרש מגורים מנחלה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 412-0858084

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/11/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 וגוש 8000 ח"יח 1, נחלה מס' 19 (ע"פ משמ/132) בצור משה ללא תוספת יח"ד וללא תוספת זכויות עיקריות תוך קביעת גבולות וקוי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

צור משה, מור, פיצול מגרש מגורים מנחלה

412-0858084

מספר התכנית

2.501 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

191950 קואורדינאטה X

689200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 19 ברח' פלורנטין

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	פלורנטין דוד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7999	מוסדר	חלק		1
8000	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/ 132	19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



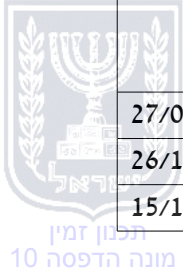
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תאריך	פרק	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		כפיפות	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		טל מסורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 45 15/10/2020	טל מסורי	15/10/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 07 08/07/2021	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	עדינה מור			צור משה	פלורנטין דוד (1)				mayost_yakov@walla.co.il
	פרטי	עזרא מור			צור משה	פלורנטין דוד (1)				mayost_yakov@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' פלורנטין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדינה מור			צור משה	פלורנטין דוד (1)				mayost_yakov@walla.co.il
פרטי	עזרא מור			צור משה	פלורנטין דוד (1)				mayost_yakov@walla.co.il

(1) כתובת: רח' פלורנטין.

**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
	עורך ראשי	טל מסורי		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי (1)	6	09-8828151	09-8624674	office@bylazar.co.il

(1) כתובת : כפר מונש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי+שירות) כולל ממ"ד בצמידות ליחיד אחרת באותו מבנה, המהווה יחיד קטנה בישוב כפרי ומכונה יחידת הורים.
מגורים בישוב כפרי	"מגורים בישוב כפרי" מהווה את המונח המקביל למונח "אזור מגורים בנחלות-חלקות א" במצב קיים ע"פ תכנית משמ/132/צש ואינו מהווה שינוי ייעוד אלא רק חלוקת א" התאמה לנוהל מבא"ת. תא שטח 1 מהווה מגורים בחלקה א' בנחלה 19 בצור משה.

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 19 בגוש 7999 ח"ח 1 וגוש 8000 ח"ח 1 בצור משה ללא תוספת יחיד וללא תוספת זכויות עיקריות תוך קביעת גבולות וקוי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד חלק מנחלה 19 מ"אזור מגורים בנחלות-חלקות א" למגרש מבונה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ופיצול מגרש למגורים.
- קביעת קוי בנין בתא שטח 2 והגדרת קו בנין בתא שטח 1A.
- הגדלת שטחי שירות.
- קביעת זיקת הנאה בתא שטח 2.
- מתן הנחיות לבניית גגות שטוחים.

### 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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלות-חלקות א	2,501	100
סה"כ	2,501	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.29	20
מגורים בישוב כפרי	2,000.72	80
סה"כ	2,501.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	- בית מגורים. - בריכת שחיה. - לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמא/1.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר בניית בריכת שחיה עד 2 מ' מגבולות תא השטח.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בשטח המסומן בזיקת הנאה לא תותר כל בניה ויובטח מעבר פנוי ברכב לתא שטח 1A.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	- מבני מגורים. - מבני עזר. - מבני משק חקלאיים. - מבני פל"ח ע"פ תכנית צש/ 80/2/0. - בריכת שחיה. - לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמא/1.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> - 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 מטריד 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/80/2/0. - בבניה חדשה לא תתאפשר בניית מבני עזר ושירות במבנה נפרד, אלא כחלק מיחידת הדיוור הקיימת.

## 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	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי			
(5) 3	(4) 0	4	4	2	(3) 8.5	(2) 2		65	(1) 290	2000	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
6	3	3	4	2	(3) 8.5	1		(6) 60	160	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) בנוסף יותרו 500 מ"ר למבני פלייח ע"פ הוראות תכנית צש/0/2.80.
- (2) כולל יחידת הסמך בשטח כולל של 55 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי.
- (3) לגג רעפים או לגג שטוח.
- (4) עד גבול תא שטח 1B.
- (5) לתא שטח 2.
- (6) 35 מ"ר עבור 2 מקומות חניה, 10 מ"ר למחסן ו-12.5 מ"ר לממ"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<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>
<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>
	מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל אישור הועדה המקומית בנושא.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
	<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 הועדה המקומית, פתרון הניקוז במגרש הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותר 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 הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.</p>

<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	תנאי למתן היתר יהיה אישור פקיד היערות במידה ותידרש עקירת עץ או העתקתו.
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	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.
<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל המבנים שלא ניתן לאשרם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 412-0858084 שם התוכנית: צור משה, מור, פיצול מגרש מגורים מנחלה

טל מסורי  
מ.ר. 21533498  
ע.מ. 52669801

עורך התוכנית: טל מסורי תאריך: 15.10.20 חתימה:

תכנית מאושרת החלה במקום: צש/0/2/0, משמ/132/צש

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש כללי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%)	גובה מבנה (מטר)	יח"ד למגרש	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי				צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות								עיקרי	שרות	
אזור מגורים חקלאיים	19	15345	65	(1) 450	-	8.5	3 (2)	1	2	5	4	4	6	

הערות:

1. בנוסף יותרו 500 מ"ר למבני פלי"ח ע"פ הוראות תכנית צש/0/80.
2. מתוכן 1 יח' סמך שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר בתוספת מ.מ.ד.

