

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1002328

הפרדת מגרש מנחלה - נחלה 9 צור משה



מרכז

מחוז

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 412-1002328
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 04/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

15/05/2023

להפקיד את התכנית

24/07/2023

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פיצול מגרש מבונה מנחלה, משק 9, גוש 8000 ח"ח 1, הקצאת זכויות בניה וקוי בניין ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד תוך קביעת גבולות, קוי בניין והקצאת זכויות.

1. הבית הקיים בנחלה בשטח של כ- 120 מ"ר ישוייך למגרש המפוצל.
2. בתחום חלקת המגורים ביתרת הנחלה קיים מחסן בשטח של כ- 180 מ"ר אשר יוסב לבית מגורים ראשי בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה - נחלה 9 צור משה

412-1002328

מספר התכנית

3.295 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**
סוג התכנית

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 |
| קואורדינאטה X | 191399 |
| קואורדינאטה Y | 689096 |

1.5.2 תיאור מקום

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 | האילנות | 3 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 .0 הוראות תכנית צש/ 0 /2 0 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | צש/ 0 /2 /0 |
| 26/11/2009 | | 715 | 6025 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 .80 הוראות תכנית צש/ 0 /2 80 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | צש/ 80 /2 /0 |
| 27/12/1973 | | | 1973 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 4 /77 הוראות תכנית צש/ 4 /77 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | צש/ 4 /77 |
| 15/11/1992 | | 451 | 4058 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 132 ממשיכות לחול. | שינוי | משמ/ 132 |
| 16/11/1984 | | | 3123 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 6 /22 .12 הוראות תכנית צש/ 6 / 12 /22 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | צש/ 12 /22 /6 |
| 13/03/1975 | | | 2097 | | החלפה | צש/ 3 /77 |

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה בין תכניות קודמות לבין תכנית זו, הוראות תכנית זו תחולנה.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | אסף שטיין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אסף שטיין | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 20: 58 30/06/2022 | אסף שטיין | 30/06/2022 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 22: 32 08/12/2022 | אסף שטיין | 08/12/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | סקר עצים | 09: 22 11/04/2022 | יעקב שפיר | 10/04/2022 | | 1: 1 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תכנית עצים | 18: 48 08/12/2022 | יעקב שפיר | 10/04/2022 | | 1: 500 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 22: 33 08/12/2022 | אסף שטיין | 08/12/2022 | 1 | 1: 250 | 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 | שלמה בן שלמה | | | צור משה | האילנות | 3 | | | benshlomo47@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|---------|---------|-----|-------|-----|-----------------------|
| פרטי | שלמה בן שלמה | | | צור משה | האילנות | 3 | | | benshlomo47@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------|--------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| | עורך ראשי | אסף שטיין | | | צור משה | השעורה | 4 | 077-2050757 | | assaf@assafarch.com |
| | מודד | אייל רבינוביץ | 984 | קו מדידה | הרצליה | משכית | 15 | | | haklay@kav-medida.co.il |
| | אגרונום | יעקב שפיר | 1089 | | רעננה | הכוכב | 32 | 09-7710911 | | jshafir8@gmail.com |

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------------|---|
| מגורים א' | המגרש המפוצל מהנחלה המקורית |
| מגורים בישוב כפרי | מונח זה מקביל למונח "אזור מגורים בנחלות - חלקות א" כפי שמופיע במשמ/132/צש |

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**

חלוקת נחלה 9 למגרש ונחלה (פיצול מגרש מנחלה) וקביעת זכויות וקווי בניין במגרש - ללא שינוי סה"כ זכויות מותרות וללא תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קטע אזור מגורים בנחלות למגורים א' לטובת הפרדת מגרש למגורים.
2. קביעת זכויות במגרש ובנחלה - ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה בנחלה
3. קביעת קוי בניין במגרש ובנחלה.
4. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א' | 100 |
| מגורים בישוב כפרי | 9A |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 100 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים בישוב כפרי | 9A |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 100 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 9A |
| להריסה | מגורים א' | 100 |
| להריסה | מגורים בישוב כפרי | 9A |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------|--------|--------|
| אזור חקלאי - חלקה א' | 10,414 | 75.97 |
| אזור מגורים בנחלות | 3,295 | 24.04 |
| סה"כ | 13,709 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 500.27 | 15.18 |
| מגורים בישוב כפרי | 2,794.94 | 84.82 |
| סה"כ | 3,295.21 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח מפלס 0.00 יהיה לפי הקיים או לפי תכנון שיוגש בעת הגשת בקשה להיתר. |
| ב | גגות הגגות יהיו בנויים מגגות שטוחים או גגות משופעים או שילוב בניהם. |
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | 1. מגורים 2. חניה 3. מבני עזר 4. מבני משק 5. מבני פלייח לפי תכנית צש/80/2/0 |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח מפלס 0.00 יהיה לפי הקיים או לפי תכנון שיוגש בעת הגשת בקשה להיתר. |
| ב | הוראות בינוי תותר הקמת מבני עזר מרווח בניה בין מבנה עזר למגורים 3 מ' או "0" מ' |
| ג | גגות הגגות יהיו בנויים מגגות שטוחים או גגות משופעים או שילוב בניהם. |



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 |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|--|-----------|-------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------|------------------------|
| | קדמי | אחורי | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1 | | 160 | 12 (1) | 148 | 500 | 100 | מגורים א' |
| (8) | 0 (7) | 4 | 4 | 2 | 2 (6) | 30 | 355 (5) | 53 (4) | 302 (3) | 2795 | 9A | מגורים ב' ישוב כפרי |

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

הוראות טבלה 5:

בתא שטח 9A - יוכל בנוסף גם שימוש פלי"ח לפי תכנית צש/80/2/0

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח לממ"ד.
- (2) לקצה גג שטוח או משופע.
- (3) בנוסף 500 מ"ר למבני פלי"ח לפי תכנית צש/80/2/0.
- (4) בנוסף שטח לממ"ד כקבוע בחוק לעת הגשת בקשה להיתר.
- (5) בנוסף שטח לממ"ד כקבוע בחוק לעת הגשת בקשה להיתר. כולל 55 מ"ר שטח עיקרי+שירות ליחידת סמך.
- (6) כולל 1 יחידת סמך בשטח כולל של עד 55 מ"ר.
- (7) לשטח חקלאי.
- (8) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1 ניקוז

בתחום התכנית יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

נספח זכויות מאושרות - לפי תכנית צש/0/2/0 משמ/132

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גובה (מבנה (מ') | מספר יח"ד | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|--------------------|---------|-----------------|-----------------------|---------|--------------------|-------|-----------------|-----------|------------|---------------|-------|------------|-----------|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | קדמי | אחורי | צידו-שמאלי | צידו-ימני |
| | | | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות | | | | | | | |
| אזו מגורים חקלאיים | 9 | 3295 | 65 | (1) 450 | - | - | (2)3 | 2 | 4 | 4 | 6 | 5 | |
| אזור חקלאי | | 13709 | | | | | | | | | | | |

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

(1) בנוסף יותרו 500 מ"ר מבני פל"ח לפי תכנית צש/0/2/80

(2) בשני מבנים