

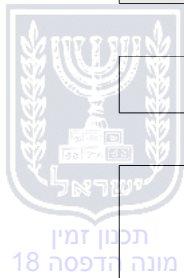
הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1000330

תוספת שטח לחלקה בצור משה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לב השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005154944/310>

דברי הסבר לתכנית

קווי בניין הנוכחיים לא מאפשרים ניצול מלמעלה ממחצית המגרש. תוכנית זאת מתקנת את המצב. בבית הקיים מתכוונים לבצע "התאמת נגישות". לכן מבקשים תוספת שטח למטרת זאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת שטח לחלוקה בצור משה

שם התכנית

412-1000330

מספר התכנית

2.852 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	191750
קואורדינאטה Y	689400

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: צור משה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	פלורנטין דוד	צור משה

פלורנטין בצור משה

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/0/2/0 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>צש/0/2/0</u>
24/04/2012		3526	6404	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/6/22/ 44 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>צש/6/22/44</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מריו לינצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מריו לינצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 42 13/09/2023	מריו לינצקי	13/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		11: 37 18/12/2023	מריו לינצקי	18/12/2023	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	חנן רותם רוטמן			צור משה	פלורנטין דוד	17			hananrotem @walla.co.i

1.8.2 יזם

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	מריו לינצקי	31731		תל מונד	(1)	52	09-8989704		4691150@gm ail.com
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי	6	09-8828151		alla@bylazar. co.il

(1) כתובת: הדקל 52 קומת מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוספת שטח בניה ושינוי קווי בניין לצורך התאמת נגישות למבנה הקיים וניצול מיטבי של המגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש המיועד למגורים מ-220 מ"ר ל-270מ"ר, תוספת של 50 מ"ר. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א)(17)(2) לחוק.
- 2 - שינוי בקווי הבניין בהתאם לקונטור תחום המגרש. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א)(4) לחוק
- 3 - תוספת שטחי שירות של 13 מ"ר למטרות ביצוע התאמות נגישות. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א)9 לחוק.
- 4 - הגדלת תכסית מ-272 מ"ר שניתן בהקלה לפי היתר 20200031 מתאריך 24/11/2019 ל-12%. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (9)(א) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
חניה	מגורים א'	1

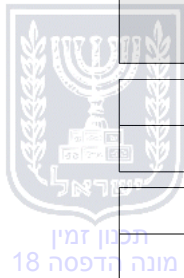
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,850	100
סה"כ	2,850	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,852.54	100
סה"כ	2,852.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה מותרת הקמת יח"ד אחת צמודת קרקע שתי קומות מעל מרתף + שטחי שרות וחניה	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1 עד שתי קומות . גובה המבנה לפי טבלה 5. 2- מערכת סולרית -בגג ישולבו קולטים ודוד שמש מוסתר בתוך הגג . 3- תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש . 4- עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת היתר.	
בינוי	ב
תותר בניית קומת מרתף כאשר : 1- המרתף ישמש לצרכי הדיירים . 2- שטח המרתף לא יחרוג או יבלוט מקונטור קומת הקרקע. 3- הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד . 4- בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים . 5- הבינוי האדרכלי יעשה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות למתן היתר	
פיתוח ונוף	ג
גדרות המגרש ופילר האשפה ומקומות החניה לפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת מתן היתר	



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	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
6	6	3	3	2	8.5	1	12	53 (1)	270	2850	1	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) 40מ"ר זכויות קיימות ו- 13מ"ר תוספת ל"התאמה לנגישות".



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	מימוש 13 מ"ר משטח השירות שהתבקשו לצרכי נגישות מותנה בכך שתוספת הבניה תמומש לצורך ביצוע התאמות נגישות בנכס ובקבלת האישורים המתאימים.
6.2	חניה
	החניה תהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.
6.3	ניהול מי נגר
	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשקיית נגר, כגון: חיבורי מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בנייה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
6.4	חשמל
	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל 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 0.3 מ ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 0.2 מ בקו מתח גבוה עד 33 קו 0.5 מ בקו מתח עליון עד 160 קו(עם שדות עד 300 מטר) 0.20 מ מציר הקו בקו מתח עד 400 קו(עם שדות עד 500 מטר) 0.35 מ מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 0.1 מ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 0.3 מ אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ מכבלים מתח גבוה ו- 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ה. קיים מטע זיתים בגבולות התכנית. במידה ובשלב הבקשה להיתר ירצו להרחיב את הבית בתחום המטע, יש לקבל רשיון מפקיד היערות ולפעול לפי הנחיותיו.

6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לייר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18