

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0853523

כפר הס, פלג, פיצול מגרש מנחלה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/04/2021

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

24/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 7802 חלקה 7 בכפר הס ללא תוספת יח"ד וללא תוספת זכויות עיקריות תוך קביעת גבולות וקוי בנין.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית כפר הס, פלג, פיצול מגרש מנחלה

מספר התכנית 412-0853523

1.2 שטח התכנית 2.940 דונם

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
קואורדינאטה X	193736
קואורדינאטה Y	683884

1.5.2 תיאור מקום

רח' ארגון יזרעאל 14 בכפר הס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: כפר הס

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר הס	כפר הס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7802	מוסדר	חלק	7	

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 8



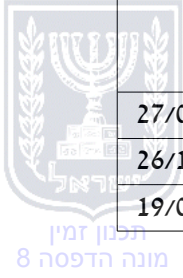
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
19/08/1973		1939		כפיפות	צש/ 3 /66



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
לא		12: 29 18/05/2020	טל מסורי	01/03/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	יאיר פלג			כפר הס	כפר הס				peleg.flowers1@gmail.com
	פרטי	אירית פלג			כפר הס	כפר הס				peleg.flowers1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר פלג			כפר הס	כפר הס				peleg.flowers1@gmail.com
פרטי	אירית פלג			כפר הס	כפר הס				peleg.flowers1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	נועם אשל	820		כפר מונש	(1)		09-8947907	09-8947907	tanone@zaha v.net.il

(1) כתובת : כפר מונש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בגוש 7802 חלקה 7 ללא תוספת יח"ד וללא תוספת זכויות עיקריות, תוך קביעת גבולות וקוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד חלק מחלקה 7 מ"אזור מגורים חקלאיים" למגרש ביעוד "מגורים" ופיצולו מהנחלה.
- קביעת קוי בנין בתא שטח 2, שינוי קו בנין אחורי ושינוי נקודתי בקו בנין וצידי - דרומי בתא שטח 1.
- הגדלת שטחי שירות מ-65 מ"ר ל-122.5 מ"ר.
- מתן הנחיות לבניית גגות שטוחים ובריכות שחיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים חקלאיים	3,013	100
סה"כ	3,013	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.38	17.02
מגורים בישוב כפרי	2,439.62	82.98
סה"כ	2,940	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



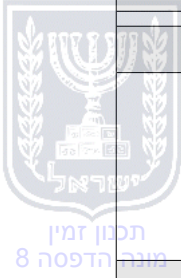
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - בית מגורים. - מחסן. - חניה. - בריכת שחיה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית בריכת שחיה עד 2 מ' מגבולות תא השטח.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבני מגורים. - מבני עזר. - מבני משק חקלאיים. - מבני פלי"ח ע"פ תכנית צש/0/2/80. - חניה. - בריכת שחיה.
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר בניית בריכת שחיה עד 2 מ' מגבולות תא השטח. - מרווח מינימלי בין בתי המגורים 5 מ' או 0' בתנאי קיר משותף אטום, גג משותף, וחומרי גמר אחידים. - מרווח מינימלי בין בית המגורים ומבני עזר 3 מ' או 0'. - מרווח מינימלי בין בית המגורים ומבני משק חקלאי ע"פ המפורט בסעיף 3.05 בהוראות תכנית צש/0/2/0 התקפה. - תותר הקמת בית אריזה שאינו מהווה מטרד סביבתי בקומת העמודים או במבנה נפרד ע"פ שיקול הועדה המקומית. - תותר הקמת מבני פלי"ח או הסבת מבנה קיים לשימוש פלי"ח בהתאם וע"פ הוראות תכנית צש/80/2/0 והוראותיה לענין כפר הס.
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>באזור המסומן ב"זיקת הנאה למעבר ברכב" יובטח מעבר פנוי מכל בניה לטובת מעבר ברכב לתא שטח 2.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
5	6	4	(5)	מעל הכניסה הקובעת (4) 2	(3) 8.5	(2) 2	65	(1) 290	גודל מגרש כללי 2440	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
	5	(6) 0	3	(4) 2	(3) 8.5	1	57.5	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 (עיקרי+שירות) למבני פלייח ע"פ הוראות תכנית צש/0/80 והוראותיה לענין כפר הס.
- (2) יח"ד עיקרית + יחידת סמך בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר.
- (3) לגג רעפים או לגג שטוח.
- (4) מותרת בניה על עמודים שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'.
- (5) קו בנין דרומי בין 1.11 מ' ל-4 מ' ע"פ תשריט תכנית זו.
- (6) קוי בנין צפוני ומערבי י'0', תותר פתיחת פתחים לכיוונים אלו.



6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חשמל</p> <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>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ניקוז</p> <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>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 ביוב</p> <p>מערכת הביוב תתייחס ותתחבר לביוב המרכזי הקיים ותהיה בהתאם לתקנות.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>יותרו 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>	<p>6.5</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר יהיה אישור פקיד היערות במידה ותידרש עקירת עץ או העתקתו.
6.7	פסולת בניין
	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 הטמנה למשרד להגה"ס / היחידה הסביבתית.
6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8