

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/11/2020

להפקיד את התכנית

## הוראות התכנית

03/05/2021

תכנית מס' 412-0770057

תאריך

כפר הס, דביר, פיצול מגרש מנחלה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



## מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 412-0770057

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 28/08/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

ליה בינע



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

כפר הס, דביר, פיצול מגרש מנחלה

מספר התכנית 412-0770057

שטח התכנית 3.029 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

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	194275
	קואורדינאטה Y	683735

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' האיתנים 3 בכפר הס, הנחלה ממוקמת צפון-מזרחית למפגש רחובות האיתנים והשדרה.

### 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			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7802	מוסדר	חלק	77, 138-139	

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 13



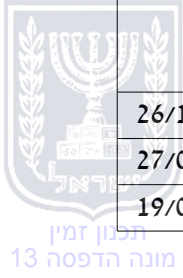
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2009	715	6025		כפיפות	צש/ 0 /2 /80
27/05/1990	2875	3769		כפיפות	צש/ 0 /2 /0
19/08/1973		1939		החלפה	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		18: 37 26/07/2020	טל מסורי	09/07/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית צל להתכנות בית שלישי בנחלה	17: 09 24/02/2021	טל מסורי	21/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 42 22/07/2019	טל מסורי	01/06/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	יעקב דביר			כפר הס	(1)		054-9720731	09-7966394	shoshans@012.netil
	פרטי	יפעת דביר			כפר הס	(1)		054-9720731	09-7966394	shoshans@012.netil

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: איתנים 3.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב דביר			כפר הס	(1)		054-9720731	09-7966394	shoshans@012.netil
פרטי	יפעת דביר			כפר הס	(1)		054-9720731	09-7966394	shoshans@012.netil

(1) כתובת: איתנים 3.

**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	21533498	טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590	04-8200782	masvari.tal@gmail.com
	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	(1)		09-8947907	09-8947907	tanone@zaha.v.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 77 ללא תוספת יח"ד וללא תוספת זכויות עיקריות תוך קביעת גבולות וקוי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד חלק מחלקה 77 מ"אזור מגורים חקלאיים" למגרש מבונה ביעוד "מגורים א".
- פיצול מגרש (תא שטח 2) מהנחלה.
- קביעת קוי בנין בתא שטח 2 ושינוי קו בנין אחורי בתא שטח 1.
- הגדלת שטחי שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 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
דרך מאושרת	10, 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	2
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	1

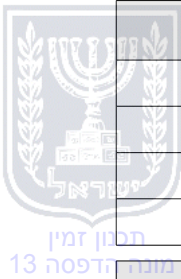
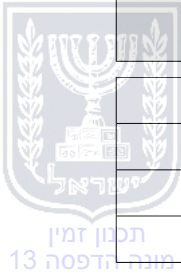
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים חקלאיים	2,921.93	96.50
דרך מאושרת	105.84	3.50
סה"כ	3,027.77	100

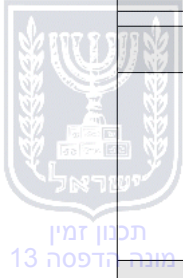
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	105.84	3.49
מגורים א'	518.77	17.13
מגורים בישוב כפרי	2,404.01	79.38
סה"כ	3,028.62	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	- בית מגורים. - מחסן. - חניה. - בריכת שחיה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<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 פלי"ח ע"פ תכנית צש/0/2/80. - חניה. - בריכת שחיה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל שימושי "דרך" כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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	3	3	מעל הכניסה הקובעת (4) 2	8.5	(3) 2	(2) 65	(1) 290	2273	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	(6) 0	3	3	(4) 2	8.5	1	(5) 57.5	160	519	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 סעיף 4.2 ס"ק א.
- (2) ובנוסף ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה.
- (3) יח"ד עיקרית + יחידת סמך בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר כולל ממ"ד.
- (4) מותרת בניה על עמודים שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'.
- (5) 57.5 מ"ר ליח"ד : 35 מ"ר עבור שני מקומות חניה, 10 מ"ר למחסן ו-12.5 מ"ר למ.מ.ד.
- (6) קו בנין י' לתא שטח 1, תותר פתיחת חלונות בקו י'.

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 חניה</b>	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
	<b>6.2 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 ביוב</b>	מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.
	<b>6.4 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 ניהול מי נגר</b>	<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>

<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 הטמנה למשרד להגה"ס / היחידה הסביבתית.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<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 13