

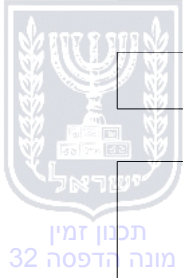
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0922468

הגדלת שטח המגורים , נחלה 3 כפר הס

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	לב השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להוסיף תוספת קומת מרתף .  
בקשה ל-בריכת שחיה והקלה במרווח הבניה.  
הגבהת גדר קלה ל- 2.20 מ' במקום 1.80 מ'.  
הקטנת קווי בניין למבנים חקלאיים קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת שטח המגורים , נחלה 3 כפר הס

412-0922468

מספר התכנית

2.975 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	193786
קואורדינאטה Y	684066

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' ארגון יזרעאל 17 כפר הס.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: כפר הס

נפה רמלה

### 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	3	

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 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. מהות השינוי , קווי בניין.	שינוי	צש/ 0 /2 /0
26/11/2009		715	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 .80. הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 80 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/ 0 /2 /80
15/05/1986			3334	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 1 /100 .1 הוראות תכנית צש/ 1 /100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	צש/ 1 /100
19/08/1973			1939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 3 /66 ממשיכות לחול.	שינוי	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			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 15 05/04/2022	טליה מרקוביץ	05/04/2022	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	12: 14 05/04/2022	טליה מרקוביץ	05/04/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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	גליה געש צורי (1)			כפר הס					galyajz5@gmail.com
	פרטי	אמיר צורי (2)			כפר הס			09-7961994	09-7962112	amir.zuri@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 217 כפר הס , מיקוד 4069200.

(2) הערה: פרטי הטלפונים - משרד תכנון- נגה ברג נישרי, כתובת: ת.ד. 217 , כפר הס .מיקוד 4069200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר צורי			כפר הס	(1)		09-7961994	09-7962112	amir.zuri@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 217 , כפר הס . מיקוד 4069200.

**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
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117	08-8699393	talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	42220		נתניה	(1)		09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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 קומה תת קרקעית לשטחי שירות .  
הקמת בריכת שחיה והקלה במרווח הבניה  
גדר קלה בין שכנים בגובה 2.20 מ' , במקום 1.80 מ'.  
הקטנת קווי בניין למבנים חקלאיים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת קומה תת קרקעית לשטחי שירות עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב .
  - ב. הקמת בריכת שחיה והקלה במרווח הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב .
  - ג. גדר קלה בין שכנים בגובה מקסימאלי של 2.20 מ' עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב .
  - ד. הקטנת קווי בניין למבנים חקלאיים קיימים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
- וכל זאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיפים 62א(א)(4) ו- 62א(א)(9), עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	3
קרקע חקלאית	31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	3
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	3

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	475	15.97
אזור מגורים חקלאיים	2,500	84.03
סה"כ	2,975	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,501.4	83.77
קרקע חקלאית	484.55	16.23
סה"כ	2,985.95	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	3 יח"ד ב-2 מבנים בלבד ובתנאי שימשו למגורי שלושה דורות בנחלה אחת. מבני משק חקלאיים .
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שטח המגרש לא יקטן מ-2 דונם .          שלוש יח"ד ב- 2 מבנים עבור 3 דורות .          גובה מקסי' - 2 קומות.          שטח מקסי' - עד 450 מ"ר בסה"כ עבור כל יח"ד הדיור.          שטח יח"ד לא יעלה על 250 מ"ר.          מרווח מינימאלי בין בתי מגורים 5.00 מ' או "0" בתנאי קיר משותף או אטום.          מרווח מינימאלי ממבנה עזר - 2.00 מ'.          קווי בניין (עבור בתי מגורים ומבנים חקלאיים) עפ"י תשריט וע"פי טבלה 5.          מבני עזר ביתיים - עד 65.00 מ"ר לכל שלושת יחידות הדיור, מרווח בין מ.עזר למגורים 2.00 מ' או 0 מ'. מרווח בין מבני עזר 3.00 מ'.          בריכת שחיה לשימוש פרטי במרווחי בנייה של 1.00 מ' מבית מגורים ו-1.00 מ' ממגרש גובל מזרחי.          מבני משק חקלאיים עפ"י החלטת הוועדה המקומית.          גדר קלה בין שכנים בגובה מקסימאלי של 2.20 מ'</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בקרקע חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לתו"ב. מבנים המיועדים לתעשייה חקלאית (בתי אריזה , קירור , מיון ואחסנת תוצרת חקלאית , ערבול מזון לבעלי חיים ומשתלות הפועלות בהיקף גדול, יאושרו לאחר אישור תכנית מפורטת .
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכסית קרקע של מבני המשק החקלאיים עד- 60% משטח המגרש או על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.          קווי בנין ומרווחים בין מבנים - עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות. 3 מ' למבנים שאינם מופיעים בטבלת ההצבה של משרד החקלאות.          קו בניין "0" בתנאי קיר אטום בגבול משותף (פרט לחממות) עם השכן . בתנאי אישור השכן והסדרת הניקוז בתחום מגרש המבקש.          מבני עזר לשימושים חקלאיים : שטחם לא יעלה על 65.00 מ"ר למגרש.          קווי בניין עבור מבנים קיימים , עפ"י תשריט ועפ"י טבלה זכויות בניה סעיף 5 בהוראות התכנית.</p>

<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6) 5	6	(5) 3	3	1	2	(4) 8.5	(3) 3	40 (2)		25	(1) 450	2500	3	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(8)	3	(7) 3	(7) 3					60				475	31	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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

הערה ברמת הטבלה:

מרחק בין בית המגורים לבין מבנה משק ביעוד מגורים בישוב כפרי מיני 2 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור 3 יח"ד בשני מבנים. לא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת.

(2) עבור מרחב מוגן ודרכי גישה.

(3) בשני מבנים.

(4) עד השיא העליון של גג משופע.

(5) קו בניין לבריקה 1.00 מ'.

(6) קו בניין קדמי לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ'. מבנה עזר יהיה בפרימטר בניין מגורים.

(7) קו בניין "0" בתנאי קיר אטום בגבול משותף (פרט לחממות) עם השכן. בתנאי אישור השכן והסדרת הניקוז בתחום מגרש המבקש.

(8) עד תחום חצר המגורים ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

בריכת שחיה:

1. בריכת השחיה, לרבות חדר המכונות וחדרי השירות שעבורן, ייבנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

2. חדר מכונות עבור הבריכה יהיה תת קרקעי וימוקם בקרבת בית המבקש, רחוק ככל הניתן מבתי השכנים. במקרים מיוחדים בהם יש הצדקה תכנונית למקם חדר מכונות על הקרקע, הנושא יידון לגופו של עניין.

3. ג'קוזי וכל מתקן מים המותחם באלמנטים קבועים או שגובה המים בו מעל 20 ס"מ, ייחשבו לבריכה פרטית ויעמדו בתנאים הנדרשים מבריכה פרטית לרבות גידור הבריכה, היתר בניה וחוות דעת של יועץ בטיחות.

4. מי הבריכה ינוקזו אך ורק אל מערכת הביוב.

דודי שמש וקולטים:

1. אם לא נקבע בתכנית או בתכנית הבינוי מקום ספציפי להצבת דוד וקולט יש למקם אותם על פי ההנחיות הבאות, ובכל מקרה באופן שלא יהיו גלויים לעין מהרחוב.

2. בבניה עם גג שטוח הקולטים ודוד השמש יוסתרו על ידי אלמנט אדריכלי המשולב בתכנון המבנה וימוקמו ככל הניתן רחוק חזיתות המבנה.

3. בבניה עם גג משופע קולטי השמש יוצמדו, ככל הניתן, לשיפוע הגג ודוד השמש יותקן בכל מקרה בחלל הגג או בתוך המבנה.

**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

תותר הקמת גדר קלה בגובה 2.2 מטר.

תותר הקמת גדר בנויה בגובה של עד 1.5 מטר.

תותר הקמת גדר בנויה ועליה גדר קלה ובלבד שגובה הגדר הבנויה לא יעלה של 1.5 מטר ובסה"כ גובה הגדר הבנויה והקלה לא יעלה על 2.20 מטר.

**6.3**

**חניה**

1. במקרים בהם מתירה התכנית שטחי שרות המיועדים לחניה ולא קובעת את השטח המותר לחניה מקורה - תותר הקמת חניה מבונה בבניה קשיחה ובגמר כדוגמת המבנה העיקרי. שטח הבניה לא יעלה על 15 מ"ר לחניה אחת ובמקרה שבו התכנית קובעת שטחי שרות נוספים המאפשרים קירוי חניה - 30 מ"ר לשתי חניות.

2. קירוי החניה יבוצע מחומר קירוי קל (ובלבד שאינו פח או איסכורית) או קשיח (בטון, בגמר כדוגמת המבנה העיקרי) על פי האופי הקיים ברחוב/בישוב.

3. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש בלבד.

**6.4**

**הפקעות ו/או רישום**

הוועדה המקומית, תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.5**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

נישות לעגלות אשפה:

עגלות אשפה יוצבו בנישות על פי תכניות בינוי החלות במגרש, ובמקום בו אין תכנית בינוי תקפה המתייחסת לכך, יוצבו באופן שתאפשר גישה ישירה לפינוי מהרחוב, אך בכל מקרה לא יפנו אל

<p><b>6.5</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>המרחב הציבורי.</p> <p>ניקוז :</p> <p>1 . ניקוז המגרשים יבוצע במלואו לבורות חלחול בתחום המגרש.</p> <p>2 . בנחלות ניתן לתעל את מי הנגר לכיוון השטח החקלאי ובלבד שתימנע גלישתם למגרשים הסמוכים, אלא אם כן קיים פתרון סטטוטורי אחר.</p>	
<p><b>6.6</b> <b>ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.6</p>
<p>ינקטו אמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי , השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, למי התהום. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p><b>6.7</b> <b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.8</b> <b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p>6.8</p>
<p>הריסה על פי המסומן בתשריט , תהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p><b>6.9</b> <b>תשתיות</b></p> <p>כל תשתית ציבורית שיש להעתיק על מנת להתאים לתכנון פרטי שאושר בהיתר תעשה על ידי המועצה, על חשבון המבקש. בכלל זה גם כל שינוי בינוי במגרשים פרטיים שיש בהם השפעה על המרחב הציבורי, כניסות ויציאות לכלי רכב, פילרים, הנמכת אבן שפה במדרכה וכיו"ב.</p>	
<p><b>6.10</b> <b>מבנים חריגים</b></p>	<p>6.10</p>
<p>1. באזורי מגורים לא תותר הצבת מכולות, גם זמניות, למעט באתרי בניה.</p> <p>2. באתרי בניה ניתן להציב מכולות למשך תקופת הבניה. את המבנה הזמני יש לחבר לתשתיות, להקפיד על פיתוח שטח והצבתו הנכונה תוך תיאום עם הוועדה המקומית ולהסדיר פינוי אשפה עבורו.</p>	
<p><b>6.11</b> <b>הריסות ופינויים</b></p>	<p>6.11</p>
<p>הריסה עפ"י המסומן בתשריט תהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p><b>6.12</b> <b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>פיקוד העורף :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32