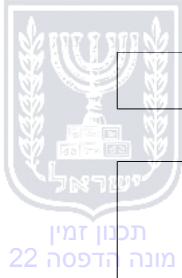


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-1068360

פיצול מגרש 142, גולן, כפר מעש שד/1060/29



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

**אישורים**



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

**אישור תכנית מס' 417-1068360**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 09/09/2023

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה פיצול מגרש 142 במושב ל- 2 מגרשים, וקובעת הוראות בניה וזכויות בניה למגרש בכללותו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרש 142, גולן, כפר מעש שד/29/1060

ומספר התכנית

מספר התכנית 417-1068360

1.2 שטח התכנית 0.987 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 דרום השרון

190145 קואורדינאטה X

663567 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מגרש 142 מע"ש**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: מע"ש

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	22	אילת	מע"ש

שכונה מעש

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6721	מוסדר	חלק	84-85	

**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

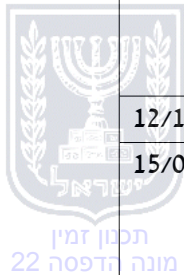
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
שד/1060/1	החלפה		2873			12/12/1982
שד/1000/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/ב. הוראות תכנית שד/1000/ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732		15/07/1999
שד/1060	כפיפות		2695			26/02/1981



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מייקל כספי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מייקל כספי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 18 19/10/2023	מייקל כספי	14/10/2023	1		רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 57 08/12/2022	מייקל כספי	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	שרה גולן (1)			מע"ש	האילנות	22 א	050-6524999		liron.golan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אילת 22 כפר מעש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה גולן			מע"ש	האילנות )	22 א	050-6524999		liron.golan@gmail.com

(1) כתובת: אילת 22 כפר מעש.

**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	מייקל כספי	20907484	מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ער	תל אביב- יפו	אבן גבירול )	26	03-5522295	03-5522295	mc@caspiarcitects.com
	מודד	עודד ברשי	1066	מואב מדידות בעמ	ראשון לציון	רוטשילד (2)	102	03-9654095		mazor@maor-sur.co.il
	מודד	ריאד עצאי	884		כפר ברא	(3)				riad_asi@wala.com

(1) כתובת: בית ציוני אמריקה.

(2) כתובת: מואב מדידות בעמ.

(3) כתובת: ת.ד. 312.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 142 ביעוד מגורים 1, לשני מגרשי מגורים א' ותוספת זכויות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 ליעוד מגורים א' ופיצול לשני מגרשי מגורים.
2. שינוי קווי בניין.
3. תוספת יח"ד וזכויות בניה.
4. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		85,84
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	85,84
חניה	מגורים א'	85,84
להריסה	מגורים א'	85,84

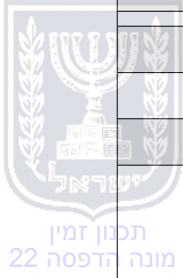
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	987	100
סה"כ	987	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	987.12	100
סה"כ	987.12	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>מרתף בקונטור קומת הקרקע.                      השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לבנייה במגרש יהיו כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבנייה בסעיף 5 להלן.</p>



## 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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	0	0	3	2	(3)	1		(2)	(1) 60	180	378	84	מגורים	א'			
0	3	3	3	2	(4)	1		(2)	(1) 60	180	609	85	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) ניתן למקם את שטחי השירות מעל או מתחת לקרקע, ובלבד שלא יעלה על 60 מ"ר סה"כ..
- (2) בקונטור קומת הקרקע.
- (3) 9 מ' לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח.
- (4) 9 מ' לגג רעפים, 8.5 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	מקומות החנייה בתחומי המגרש יהיו עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.
<b>6.2</b>	<b>ביוב</b>	תכנון מערכות הביוב יתבצע עפ"י דרישות מחמירות של משרד הבריאות לתכנון מערכות ביוב בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>בניה משמרת מים לפי תמ"א 1</p> <p>השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החילחול לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז.</p> <p>ד. תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. הגשת תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בנייה עד תום תקופה זו.</p>

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	עד 10 שנים ממתן תוקף