

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1063585

כפר הס, מזור, הפרדת מגרש מנחלה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 412-1063585

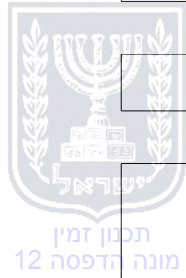
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 01/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005209416/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להפריד מגרש מבונה מנחלה 16 בכפר הס בגוש 7802 חלקה 194 ולהגדיל זכויות עיקריות ב-50 מ"ר ללא תוספת יחיד, תוך קביעת גבולות וקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כפר הס, מזור, הפרדת מגרש מנחלה
1.1		
מספר התכנית	מספר התכנית	412-1063585
1.2	שטח התכנית	5.591 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"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	194470
קואורדינאטה Y	638600

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מס' 16 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	דרך ההרחבה	39	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7753	מוסדר	חלק	103	
7802	מוסדר	חלק	194	

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

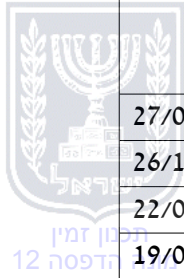
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
<u>צש/0/2/0</u>	כפיפות		3769	2875		27/05/1990
<u>צש/0/2/80</u>	כפיפות		6025	715		26/11/2009
<u>צש/66/1</u>	כפיפות		1740			22/07/1971
<u>צש/66/3</u>	כפיפות		1939			19/08/1973



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טל מסורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טל מסורי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	19/07/2022	טל מסורי	13: 07 19/07/2022		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/01/2022	טל מסורי	13: 46 19/07/2022		לא

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	גדעון מזור (1)			כפר הס	כפר הס		052-6241830		mayost_yakov@walla.co.il
	פרטי	עליזה מזור (1)			כפר הס	כפר הס		052-6241830		mayost_yakov@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השטח ממוקם צפונית מערבית לפינת רחובות דרך ההרחבה ודרך ההתיישבות..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדעון מזור			כפר הס	כפר הס (1)		052-6241830		mayost_yakov@walla.co.il
פרטי	עליזה מזור			כפר הס	כפר הס (1)		052-6241830		mayost_yakov@walla.co.il

(1) כתובת: השטח ממוקם צפונית מערבית לפינת רחובות דרך ההרחבה ודרך ההתיישבות..

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	רן יונגר	891		חבצלת השרון	דרך הים	40			yunger-rt@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 7802 חלקה 194.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מ"אזור מגורים חקלאיים" ל"מגורים א".
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים חקלאיים	5,591	100
סה"כ	5,591	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.01	8.94
מגורים בישוב כפרי	5,091.22	91.06
סה"כ	5,591.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- מגורים. - בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותר בניית בריכת שחיה עד 2 מ' מגבולות תא השטח.
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	- מגורים. - מבנים חקלאיים. - פל"ח ע"פ תכנית צש/ 80/2/0. - בריכת שחיה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי - 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'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	
5	4	(5) 4	(5) 4	(4) 2	(3) 8.5	(2) 2			65	(1) 320	5091	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	(9) 0	(8) 0	3	(4) 2	(3) 8.5	1	(6)	(7)	(6) 60	180	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/ 80/2/0.
- (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) או כמסומן בתשריט.
- (6) ניתן למקם את שטחי השירות מעל ו/או מתחת לקרקע ובלבד שסך השטחים לא יעלה על 60 מ"ר.
- (7) בנוסף לשטחים העיקריים מעל הקרקע תותר בניית מרתף היקף עד קונטור קומת הקרקע.
- (8) קו בנין צפוני י'0', תותר פתיחת פתחים לכיוונים אלו.
- (9) קו בנין מערבי י'0', תותר פתיחת פתחים לכיוונים אלו.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יותר 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 . 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 412-1063585 שם התוכנית: כפר הס, מזור, הפרדת מגרש מנחלה

עורך התוכנית: טל מסורי תאריך: 19.7.22 חתימה:
 טל מסורי
 מ.ר. 21533498
 ע.מ. 52669801
 תכנית מאושרת החלה במקום: צש/0/2, צש/66/3, צש/80/2

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש כללי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%)	גובה מבנה (מטר)	יח"ד למגרש	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
אזור מגורים חקלאיים	7802/194 + 7753/103	5591	(1) 450	65	-	-	(1) 515	-	8.5	3 (2)	2	1	5	4	6

הערות:

1. בנוסף יותרו 500 מ"ר למבני פלייח ע"פ הוראות תכנית צש/80/2.
2. מתוכן 1 יח' סמך שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר בתוספת מ.מ.ד.

