

4-15185

ועדה מקומית לתכנון ודניה  
"עמק-כפר"  
04. 2004  
כתובת: ח. ח. ח.

נבדק וניתן להסמיך/לאשר  
החלטת הוועדה המקומית/ועדה מקומית  
אדר' דבנדרוקמן 23.5.04  
תכנון תשתית

שינוי תכנית מתאר מס' ע/ח/140/12

הרחבת מושב כפר - הרא"ה

שינוי לתכניות מתאר ע/ח/200 ולתכ' ע/ח/21/200 לתכ' מפורטת ע/ח/51 ולתכ' ע/ח/1755 ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חן

שינוי תכנית מתאר מס' א/ח/140/12  
בישיבה מס' 860/004 מיום 18/3/04  
הוחלט: להמליץ בפני הוועדה המחוזית  
לאשר את התכנית

אחוז וחלוקה בהסכמת הבעלים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
18-05-2004  
נתקבל  
תיק מס':

- 1. מקום התכנית : סמוך : הים כז
- נפה : השרון
- מקום : כפר - הרא"ה
- גוש וחלקה : גוש 8367 חלקות : 9, 52-55
- גוש 8369 חלקי חלקות : 15-14, 21-19
- גוש 8370 חלקות : 24, 52, 53
- חלקי חלקות : 28, 36-34, 79, 81, 86
- מגרשים : 53-53 א' : מתכנית ע/ח/51 בשלמותו
- 54-55 : מתכנית ע/ח/51 בשלמותו
- 90-106 : מתכנית ע/ח/51 בשלמותו

- 2. בעל הקרקע : סינהל סקרעי ישראל
- 3. הירוים : "כפר הרא"ה", מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ, כפר הרא"ה, 38955. טל. 06-6365250
- 4. הים גיש : "כפר הרא"ה", מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ, כפר הרא"ה, 38955. טל. 06-6365250
- 5. הסתכנון : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים שער העסק 4, נתניה. סיקוד 42292. טל. 09-8337355
- 6. שטח התכנית : 134.880 דונם.
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 8. מסמכי התכנית : א. עשרה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)  
ב. תשריט בק.מ. : 1:1250, 1:5000 ו 1:10000 (להלן התשריט)  
ג. נספח תנועה.  
ד. נספח ביוכ.

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית : הרחבת מושב כפר - הרא"ה ת"מ 63-64 סדרה 1965 חוק התכנון והבניה תשכ"ה -

משרד הפנים מחוז המרכז  
אישור תכנית מס' א/ח/140/12  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג) לחוק  
מתאריך 24.3.04  
יו"ר הוועדה המחוזית

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים, שמח צבורי פתוח, דרכים ודרכים משולבות.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים חצי חקלאי לאזור נחלות, לאזור מגורים, לשטח צבורי פתוח, דרכים, דרכים משולבות ולאזור חקלאי.
- ג. הרחבת דרכים קיימות והתונית דרכים חדשות, וכן כסול דרך קיימת ושינוי יעודה לאזור חקלאי.
- ד. איחוד וחלוקה *מסמך* בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965). *על כל שטח התוכנית*
- ה. קביעת הוראות והגבלות בניה בתחום התכנית.
  - ו. סימון תוואי קו חסמל מתח גבוה לכטול.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית הסתאר *21/200/ת* ועמ' 200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות : א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חסמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע תכנית מדידה מצבית ע"י סודד מוסמן - "סודדי חדרה בע"מ".

ג. רוחב מגרשי המגורים 20 מ' או כמסומן בתשריט.

ד. החניות הפרטיות תהיינה בגבולות המגרשים ועפ"י התקנות משנת תשנ"ד 1983 ועדכונן מעת לעת, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

ה. תנאי למתן היתרי בניה - גמר טיפול במערכת השפכים.

ו. כעל הקרקע: מקרקעי ישראל כהגדרתם כחוק יסוד מקרקעי ישראל והסיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והסיועדים לצרכי צבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

12. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק - חפר.

13. בצוע התכנית : תוך 5 שנים סיום מתן תוקף.

14. טבלת זכויות ומגבלות בנייה

הערות	קווי בניין		מרחקים בין מבנים במל	מספר מבנים	מספר קומות	שטח בנייה מחוץ במ"ר			מס' יח"ד	שטח עיקרי	זרזב מגרש מנימלי	שטח מגרש מנימלי	סמון בתשרים	האזור
	אזורי	עלדי				1	2	3						
ראה הערות * *	7	4 או לבניה קיימת כמסומן בתשרים	בנין 2 בתי מגורים 5 מל לפחות	2	2 קומות או 2 קומות על עמודים או מרתף	400 ס"מ	350 ס"מ	250 ס"מ	שטחי שירות	20 מל	500 מ"ר	1,996 מ"ר	צחוב	אזור מגורים במחלף
* * * * *	3	4 לבניה קיימת כמסומן בתשרים	5 מל מבנין המגורים	2	2 קומות או 2 קומות על עמודים או מרתף	220 ס"מ	שטח עיקרי	מבנים תמלכיים	20 מל או כמסומן בתשרים	100 מ"ר	500 מ"ר	100 מ"ר	כחום	אזור מגורים במישב
ראה הערות * * *	6	4 לבניה קיימת כמסומן בתשרים	---	1	2 קומות או 2 קומות על עמודים או מרתף	220 ס"מ	שטח עיקרי	מבנים תמלכיים	20 מל או כמסומן בתשרים	100 מ"ר	500 מ"ר	100 מ"ר	כחום	אזור מגורים במישב

הערות :

- \* ראה תקנות לאזורים.
- \*\* ניתן לבנות את שטחי השדות (מבני העזר) במרחקים ולפי ההוראות כדלהלן:-
  - א. ניתן לבנות את שטחי השדות במרחק שלא יהיה מהמבנים החיצוניים של בית המגורים, גובה המרחק מקום 2.20 מל. הכלימה למרחק במדרגות פנימיות. לא תורשה החננת מטבח בתוך המרחף והמשטחים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
  - ב. במידה ויבנה מרחף ירוכז בו כל שטחי השדות למעט מבנה החניה.
- \*\*\* לא תותר כל בנייה למעט מתקני ספורט נופש, תענות טרנפורמציה ומתקנים תרדסיים
- לפי חכמית בניו באשר הועדה המקומית.
- בתכנית זו תלות על אזור המגורים במחלף זכויות גם לפי חכמית עח/2000:21

מצב מזע				מצב קיים				
שטח מארש גבדונם	מספר מארש	מספר גוש	ייעוד	שטח גבדונם	מספר מארש	מספר גוש	ייעוד	
0.728	52	8367	דרך קיימת	0.728	52	8367	דרך קיימת	
3.080	52,53 (חלק)	8369		3.500	52,53 (חלק)	8369		
0.342	81 (חלק)	8370		0.342	81 (חלק)	8370		
0.120	86 (חלק)			0.120	86 (חלק)			
6.020	79 (חלק)			6.020	79 (חלק)			
1.800	1-10 (חלק)			1.800	1-10 (חלק)			
0.800	11 (חלק)			0.800	11 (חלק)			
סה"כ - 12.890				סה"כ - 13.310				
22.865	0.503	301	אזור מאורים במחשב	7.579	9 (חלק)	8367	אזור חקלאי	
	0.503	302			55			
	0.503	303			0.200	14,15 (חלק)		8369
	0.504	304						
	0.503	305			0.206	19-21,24 (חלק)		8370
	0.548	306						
	0.548	307			69.350	1-11 (חלק)		
	0.546	308						
	0.631	309			26-28 (חלק)	8370		
	0.640	310						
	0.600	311			34-36 (חלק)	8370		
	0.640	312						
	0.515	313			12	8370		
	0.515	314						
	0.510	315			סה"כ - 77.335	8370		
	0.510	316						
	0.520	317		7.435	9 (חלק)	8367		
	0.520	318						
	0.650	319		28.800	53, 54	8370		
	0.660	320						
	0.625	321		8.000	1-11 (חלק)	8370		
	0.504	322						
	0.500	324		סה"כ - 44.235	26-27 (חלק)	8370		
	0.500	325						
	0.500	326						
	0.500	327						
	0.500	328						
0.520	329							
0.500	330							
0.500	331							
0.500	332							
0.500	333							
0.520	334							
0.520	335							
0.500	336							
0.500	337							
0.500	338							
0.500	339							
0.520	340							
0.520	341							
0.500	342							
0.538	343							
0.530	344							
סה"כ להעברה 35.755				סה"כ להעברה 134.880				

טבלת שטחים (המשך)

מצב מצע				מצב קיים				
שטח מארש בדונם	מספר מארש	מספר גוש	ייעוד	שטח בדונם	מספר מארש	מספר גוש	ייעוד	
35.755			סה"כ מהעברה	134.880			סה"כ מהעברה	
9.660	0.550	345	אזור מאורים במחשב					
	0.500	346						
	0.500	347						
	0.500	348						
	0.500	349						
	0.520	350						
	0.520	351						
	0.500	352						
	0.500	353						
	0.500	354						
	0.500	355						
	0.500	356						8370
	0.500	357						
	0.510	358						
0.510	359							
0.510	360							
0.510	361							
0.510	362							
0.510	363							
1.185	54	8367						
סה"כ - 10.845								
0.035	9 (חלק) 14, 15	8367 8369	דרך מצעות					
0.200	19-21,24 (חלק)							
3.305	6-8,12 (חלק)	8370						
0.580	26-28 (חלק) 34-36 (חלק)	8370						
סה"כ - 4.120								
3.400	7-10 (חלק)	8370	דרך משולבת					
9.699	9 (חלק) 55	8367	אזור חקלאי					
60.271	53 (חלק)	8369						
	1-6, 11 26-27 (חלק)	8370						
סה"כ - 69.970								
6.660	7-12,36 (חלק)	8370	שטח ציבורי פתוח					
2.134	9א(פתלק)	8367	אזור נחלות					
1.996	53							
סה"כ - 4.130								
134.880			סה"כ	134.880			סה"כ	

ת ק נ ו ת ל א ו נ ר י ם  
=====

- 1.1 אזור מגורים במושב
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.
- 1.1.2 במגרש מגורים במושב תותר הקמת יח"ד אחת במטח שלא יעלה על 220 מ"ר. הבניה - בקומה אחת, קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ, שתי קומות ו/או שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 1.1.3 שטחי שרות: שטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר.
- 1.1.4 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 1.1.5 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, מול כניסה זו.
- 1.1.6 גובה בית המגורים לא יעלה על 7.0 מ' לגג שטוח ו 8.5 מ' לגג משופע.
- 1.1.7 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.  
הוראות בינוי: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:
- א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפט בהסכמת השכן) תהיה רוצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' סביב המגורים.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3.0 או אפט בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות דצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם



- 2.1 אזור מגורים בנחלה
- 2.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שטחי שרות למגורים ומבנים חקלאיים.
- 2.1.2 תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה, יחידת דיור שניה עבור משפחת המסטיך במסג (כן או כת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד) - הכל באשור ועד המושב.
- 2.1.3 שטח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ - 250 מ"ר לזירה. שטח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 400 מ"ר הכל במבנה אחד או כשני מבנים נפרדים.
- 2.1.4 מותרת בנית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.
- 2.1.5 מותרת בנית שתי קומות על עמודים או סרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 2.1.6 שטח אזור המגורים בנחלה לפחות 1.996 דונם.
- 2.1.7 שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד מסנו.
- 2.1.8 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות התיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והסמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בסידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות, למעט סככת חניה.
- 2.1.9 תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות.
- 2.1.10 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- הוראות בינוי: חניה צמודה לבית המגורים תהיה כקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:
- א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3.0 או אפס בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב מבנה החניה והחוסרים יהיו לשכיעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ח ש מ ל

5.1

5.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

5.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיוזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיוזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

5.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או שתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, סקו אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חסופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים סבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
25.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מצידו קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

5.1.4 (א) תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל סבני הסגורים) יהיו תת קרקעיים.

(ב) תחנות טרנספורמציה ימוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים.



ת ק נ ו ת   ל א ז ו ר י ם

ת ס ת י ת      6.1

ת ק ש ו ר ת      6.1.1

השכונה תחובר לרשת המלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל  
תת - קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת - קרקעיים,  
הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".  
מיקום וסוג האנטנה (סרכזית) לטלוויזיה ורדיו יקבעו ע"י ועד המושב  
בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

: .16 תתיסות

אין להגות...  
 מוסדות...  
 המנהל...  
 כשרות...  
 הרשמי...  
 הצו...  
 כלל...  
 המשרד...  
 המדינה...  
 המספר...  
 המועד...  
 המסמך...  
 המספר...  
 המסמך...  
 המספר...

**דוד אבנודי**  
**אדריכל הבחור**

**כפר הגא"ה**  
**מוסד עובדים של מפלגת המרכז**  
**להתעסקות חקלאית קהילתית - ער"ם**  
**טל. 04-6365250**

**הירוזים**

בעל הקרקע 2006-05-17

**אמנון דורון**  
**שערי הנמק 4, תנזיה 42292, תל. 8337366**

**הסתכל**

**כפר הגא"ה**  
**מוסד עובדים של מפלגת המרכז**  
**להתעסקות חקלאית קהילתית - ער"ם**  
**טל. 04-6365250**

**הסג"ש**

