

5018933

מבא"ת 2006

תכנית מס': עח/מק/23/139

כ"ז תמוז תש"ב  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 "עמק-חפר"  
 16. 01. 2012  
 נתקבל

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס': עח/מק/23/139**

**שם תוכנית: כפר חיים – משק ברבר – הסדרת נחלה**

**מחוז: המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי: עמק חפר**  
**סוג תוכנית: מפורטת**

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית עמק חפר            אישור תכנית מס' עח/מק/23/139            הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית            בישיבה מס' 2011/4 ביום 11.12.11</p> <p>יו"ר הועדה _____            מהנדס היעוץ _____</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

בבסיס תכנית זו הסדרת הבניה הקיימת בתחומי נחלה - משק ברבר כפר חיים הידועה כחלקה מס' 34 בגוש 8310.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

כפר חיים – משק ברבר – הסדרת נחלה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

עח/מק/139/23

מספר התוכנית

3.775 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

14-12-2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

695525	X קואורדינטה
190825	Y קואורדינטה

1.5.2 תיאור מקום כפר חיים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק חפר

התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
נפה	השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כפר חיים

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8310	מוסדר	חלק מהגוש	34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/7/1979	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/200 על תיקוניה
11/05/1987	3449	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/8/עח

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אורי טובלר ארכיטקט שמעון טובלר בע"מ	14-12-11	ל"ר	15	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אורי טובלר ארכיטקט שמעון טובלר בע"מ	14-12-11	1	ל"ר	1:250 1:2500 1:10000		מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

14/12/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית													
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / הונות ברב	תואר / תואר
		077-5527986	054-744804	09-8627986	כפר חיים		כפר חיים	כפר חיים		009710963	067110189	יהונתן ברב	
		077-5527986	052-8833060	09-8627986	כפר חיים		כפר חיים	כפר חיים		067110189	067110189	אניה ברב	

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / הונות ברב	תואר / תואר
	077-5527986	054-744804	09-8627986	כפר חיים		כפר חיים	כפר חיים		009710963	009710963	יהונתן ברב		
	077-5527986	052-8833060	09-8627986	כפר חיים		כפר חיים	כפר חיים		067110189	067110189	אניה ברב		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	תואר / תואר	בעלים
			03-5638383	מנתם בגין 125 תל אביב יפו		מנתם בגין 125 תל אביב יפו	מנתם בגין 125 תל אביב יפו			מנתל מקרקעי ישראל			בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	תואר / תואר	מורד / מורד
Tuchler_arch@barak.net.il	03-6872811	054-4550130	03-6881007	ת"ד 383 הרצליה מיקוד 46103		ת"ד 383 הרצליה מיקוד 46103	ת"ד 383 הרצליה מיקוד 46103	33042	0-5564341-5	0-5564341-5	אורי טרכלר תבי שמעון טרכלר בע"מ	אורי טרכלר	ארכיטקט	עורך התכנית
Yunger-r@013.net	09-8665799	054-6665128	09-8665799	ת"ד 281 אביחיאל		ת"ד 281 אביחיאל	ת"ד 281 אביחיאל	891			רון יונגר	מורד	מורד	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים בישוב כפרי - חלקה א' בנחלה . אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד התכלית והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות התקפות

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת קווי בניין למבני מגורים ומשק הכל בהתאם למצב קיים ללא תוספת שטחי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הסדרת קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח כדלקמן:

- א. קו בנין צידי דרומי לבניין מגורים קיים במגרש שבתחום התכנית מ- 4.00 מ' ל- 2.33 מ' עד 3.07 מ' בהתאם לתשריט.
- ב. קו בנין צידי דרומי מבנה חקלאי במגרש שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל- 1.38 מ' עד 2.19 מ' בהתאם לתשריט.
- ג. קו בנין צידי דרומי ל- 3 סככות- במגרש שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל- 1.39 מ' עד 1.64 מ' בהתאם לתשריט.
- ד. קו בנין צידי צפוני למבנה מגורים במגרש שבתחום התכנית מ- 4.00 מ' ל- 1.01 מ' עד 0.95 מ' ול- 2.39 מ' בהתאם לתשריט.
- ה. קו בנין קדמי למבנה מגורים במגרש שבתחום התכנית מ- 5.00 מ' ל- 4.00 מ' עד 2.58 מ' בהתאם לתשריט.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

3.775	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי מהמצב הקיים		2 יח"ד + יחידת סמך שלא תעלה על 55 מ"ר	0 – ללא שינוי	2 יח"ד + יחידת סמך שלא תעלה על 55 מ"ר	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד	
תאי שטח כפופים	בניה משמרת מים	תאי שטח	49	מגורים בישוב כפרי - חלקת א' בתחלה.	תאי שטח	49	מגורים בישוב כפרי - חלקת א' בתחלה.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	↑	אחוזים	מ"ר	יעוד	
100	3775	מגורים בישוב כפרי - חלקת א' בתחלה.		100	3775	אזור מגורים	

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי – חלקה א' בנחלה (תא שטח מס' 49)</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	כמפורט בעח/200 על תיקוניה ו-משמ/8/עח.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	בהתאם לתכניות התקפות, עח/200 על תיקוניה, משמ/8/עח ותכנית זו.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אפסות (יח"ד) לדונם (נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מנהל/מנהל/מנהל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מנהלים בשיב כפרי - חלקת א' בתחום	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מחמת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מחמת לכניסה הקובעת	שדות				עיקרי
אחוזי																	
כמפורט בעת/מק/200 על תיקוניה ו-משמ/8/עח.																	
															3775	49	

14/12/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 15

**6. הוראות נוספות****6.1. הסדרת בניה קיימת :**

בניינים קיימים בחריגה מהוראות עח/200 על תיקונייה, משמ/8/עח יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין בהוראות תכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף ללהוראות התכניות: עח/200 על תיקוניה ומשמ/8/עח.

**6.2. הריסת מבנים :**

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים /או הגדרות המסומנים להריסה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.

**6.3. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**

לא יינתן היתר בניה לבנין 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

○ ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מטר
○ ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים	2.0 מטר
○ בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
○ בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו.
○ בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
○ מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
○ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.4. בניה משמרת מים**

נגר עילי : תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, וכד'.. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.

**6.5. היטלי השבחה :**

היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עמק חפר.

**6.6. חניה :**

מסי מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש.

הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:

א. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים בישוב כפרי (כולל) 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.

ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי : 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשיעור רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

--

**6.7. בית מגורים קיים :**  
 האישור של בית המגורים הקיים הכולל הסדרת קו בניין צידי לצד צפון עד למרחק של 0.95 מהגבול מותנה בקירות ללא פתחים בחלקי המבנה המצויים בתוך שבין 3.6 מ' עד ל-0.95 מ' מהגבול.

**6.8. בנייה עתידית :**  
 תוספת בנייה עתידית לבית המגורים הנייל (המוזכר בסעיף הקודם) לרבות תוספת ממ"ד תיבנה בתחום קווי בניין מותרים - 4 מ'. לא תתאפשר תוספת בנייה החורגת מקו הבניין המקורי - 4 מ'.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע מיידיית עם אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: יהונתן ברבר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

מגיש התוכנית	שם: אניה ברבר	חתימה: <i>ania</i>	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם: יהונתן ברבר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם: אניה ברבר	חתימה: <i>ania</i>	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: ארכיטקט אורי טובלר חב' שמעון טובלר בע"מ	חתימה: <i>אורי טובלר בע"מ</i>	תאריך: 22-12-11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

מודד	שם: רן יונגר	חתימה:	תאריך: 30.12.2011
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

גר בע"מ 514065069 ח.פ. גר בע"מ 514065069 ח.פ.

לוד אמגדי אדריכל המחוז  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 תכנית מס' עח/מק/23/139

כפוף חיים מושג עומדים להחליטות שתוציאו חלואית בע"מ