

4022877

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0118000

שינוי ייעוד קרקע, קורנוויץ, חלקה 116 - כפר מלל - שד/36/19.



מנהל תכנון ומטה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

משרד הפנים
מחוז מרכז
02-07-2015
נתקבל
תיק מס'

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 417-0118000
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.4.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דברי הסבר לתכנית

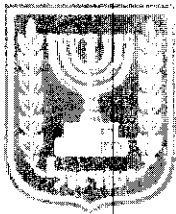
תכנית שד/19/4 הנמצאת לאחר שמיעת ההתנגדויות ולפני מתן תוקף, הגדירה ייעוד קרקע לבניה למגורים בנחלות (כ-2800 מ"ר לנחלה), ברם בחלקה 116 השטח שהוגדר למגורים קטן מאשר בחלקות האחרות, ומאחר והמועד להגשת התנגדויות הסתיים, באה תכנית זו לתקן את המצב המוצע בתכנית שד/19/4 ולהגדיל את השטח המיועד למגורים בחלקה 116.



מכון זמין
דנה הדסה 20



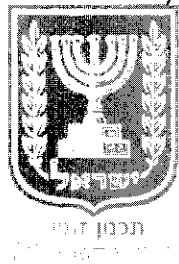
מכון זמין
מינהל תכנון 20



מכון זמין
מינהל תכנון 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי ייעוד קרקע, קורנוויץ, חלקה 116 - כפר מלל - שד/36/19.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

417-0118000

מספר התכנית

2.719 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

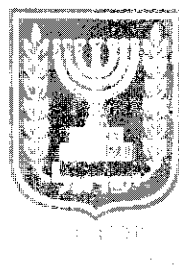
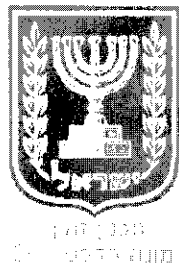
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינטה X 190094

קואורדינטה Y 674612

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מל"ל	עין חי	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6447	מוסדר	חלק	116	

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 20




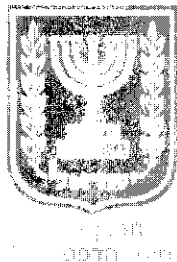
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
 25/07/1981	2149	2725	תכנית זו משנה את תכנית שד/1000 עפ"י המפורט בתכנית, וכל שאר הוראותיה של תכנית שד/1000 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/1000
27/06/2002	3210	5090	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000 /א.1. הוראות תכנית שד/1000 /א.1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/1000 /א.1
15/07/1999	4732	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000 /ב. הוראות תכנית שד/1000 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/1000 /ב
 22/05/2014	5715	6807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/19 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/19 /4



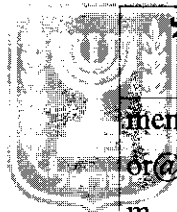
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבי חינקיס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אבי חינקיס			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		17/09/2014	אבי חינקיס		17/09/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		21/05/2013	אבי חינקיס		21/05/2013	חתום להפקדה	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

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	מנחם קורנוויץ			אלון מורה (1)			02-9973630		menachemkor@msn.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 187.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	מנחם קורנוויץ			אלון מורה (1)			02-9973630		menachemkor@msn.com

(1) כתובת: ת.ד. 187.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



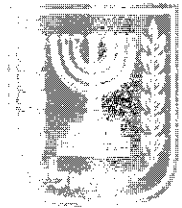
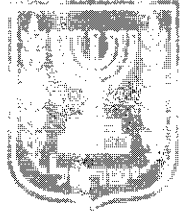
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מנחם קורנוויץ			אלון מורה (1)			02-9973630		menachemkor@msn.com

(1) כתובת: ת.ד. 187.

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	אבי חינקיס	13342		רעננה	ההגנה	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אורי חן ציון	541		הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7460893	09-7460893	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי למגורים ביישוב כפרי,
2. קביעת הוראות בניה לייעוד מגורים ביישוב כפרי,
3. צמצום רוחב דרך קיימת (רח' עין-חל).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות והוראות בניה,
2. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
3. צמצום רוחב דרך (רח' עין חל) מ 50מ' ל 30מ'.



מנהל תכנון
מונה הדפסה 20



מנהל תכנון
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.719	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450	450

הערות: 2 יחידות דיור + 1 יחידה קטנה המוצמדת לאחת משתי היחידות.
2 יחידות דיור עד 395 מ"ר, + 1 יחידת דיור קטנה עד שטח של 55 מ"ר, עובר הורה.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים בישוב כפרי	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2
דרך/מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,328.3	85.63
דרך קיימת	390.7	14.37
סה"כ	2,719	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99.63	3.69
מגורים בישוב כפרי	2,597.75	96.31
סה"כ	2,697.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים בישוב כפרי

4.1.1 שימושים

תותר הקמת בתים צמודי קרקע

4.1.2 הוראות

א אדריכלות

א. מרחק בין שני מבני מגורים במגרש אחד 3 מ' או 0 בבניין צמוד.

ב. הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות ותנאים להוצאת היתרי בניה לבניית גדרות כמו: גובה, צורה, חומרי גמר, שדה ראייה.

ב הליכים סטטוטוריים

ייעוד קרקע זה הנקרא עפ"י הוראות המבא"ת: " מגורים ביישוב כפרי" הינו בתכנית שד/19/4 "אזור מגורים בנחלות" אך הכוונה לאותו ייעוד.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

תשמש למעבר רכב והולכי רגל

4.2.2 הוראות

א הוראות בינוי

לא תותר כל בניה למעט תשתיות ומתקני שרות לדרך.



תכנון זמין
מונה תדפיס



תכנון זמין
מונה תדפיס



תכנון זמין
מונה תדפיס

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת					
מגורים בישוב כפרי	2	2597.75	(1) 450	(2) 198	(3)	(4)	(5) 2	9	2	4	4	4	5	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גודל מכסימלי של יחידה אחת לא יעלה על 250 מ"ר שטח עיקרי..
- (2) פרוט השטחים עפ"י שד/4/19 לכל יחידת דיר כולל יחידת הורים: 30 מ"ר -חניה,
- (3) 6 מ"ר - חדר כביסה, 6 מ"ר חדר הסקה, 6 מ"ר - מחסן, 12 מ"ר ממ"ד סה"כ 60 מ"ר ליחידה..
- (4) תותר בניית מרתף, שטחי הבניה במרתף יגזרו מסה"כ השטחים המותרים לבניה בהתאמה לעיקרי ושרות, שטח הבניה לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע..
- (5) תותר בניית מרתף, שטחי הבניה במרתף יגזרו מסה"כ השטחים המותרים לבניה בהתאמה לעיקרי ושרות.
- (6) בנוסף תותר יחידת הורים עד גודל של 55 מ"ר שתוצמד ליחידת מגורים נוספת, גודל שתי יחידות במבנה אחד עד 395 מ"ר. סה"כ שטח בניה לא יותר מ 450 מ"ר..

6. הוראות נוספות

6.1 סביבה ונוף

עצים בוגרים

עץ בוגר ממין שאינו פולש, הנמצא במגרש לבנייה, אך מחוץ לקווי הבניין, ובהתאם לתכנית הגבהים, יישאר במקומו. העץ ישולב בתכנית הפיתוח. במהלך העבודות, תתבצע הגנה מלאה נוף העץ, גזעו ושורשיו.

6.2 חניה

החניה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה,

6.3 שימור

בהתאם להוראות תכנית שד/19/4.

6.4 ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:
 א. יש להשאיר לפחות 15% משטח תא שטח 2 פנוי מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע,
 ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.
 ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז,
 ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב,

6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לקבלת טופס 4 יהיה חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית של הישוב.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

1. מבנים קיימים בתחום התכנית ללא היתר, יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא להם היתר בניה עד תום תקופה זו.
 2. מיידה וקיימים עצים בשטח המיועד לבניה יש להתייחס אליהם בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.
 3. הגשת תכנית בניו לכל שטח החלקה לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית, כולל תיאום עם נספח השימור המצורף לתכנית שד/19/4, ופרסומה בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק.

6.7 תשתיות

1. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות
 2. בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני הקיים.
 3. פיתוח השטח ישלב את ניקוז המגרשים עם מערכת הניקוז הכללית, מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרשים להגברת החלחול למי התהום.
 4. הבניה תהייה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
 5. מערכות התקשורת והחשמל תהיינה תת-קרקעיות.

6.8 מרתפים

1. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
 2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

6.8 מרתפים

3... בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.



מונה הדפוס: 20

7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לייר



מונה הדפוס: 20



מונה הדפוס: 20

8. חתימות

	<p>תאריך: מאז תשרי 2015 חתימה: קובץ מנמ"א</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מנחם קורנוויץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
	<p>תאריך: מאז תשרי 2015 חתימה: קובץ מנמ"א</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מנחם קורנוויץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>ים</p>
	<p>תאריך: מאז תשרי 2015 חתימה: קובץ מנמ"א</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: מנחם קורנוויץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
	<p>תאריך: יוני 2015 חתימה: אבי חנקיס</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אבי חנקיס שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

