

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0262378

עח/מק/31/2/5 גבעת חיים איחוד - שינוי שטחי בניה

מרכז

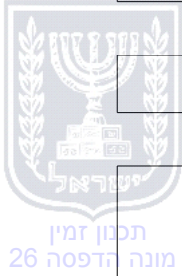
מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי שטחים בקיבוץ גבעת חיים איחוד.
בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבניה.
איחוד וחלוקת שטחים בקיבוץ ביעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור, מגורים, שטח פרטי פתוח וחניה, בהסכמת בעלי הקרקע וללא תוספת זכויות בניה.

מגורים במצב הקיים בתאי שטח 59,60,139,140,141 במצב מוצע הם מגורים בתאי שטח - 59A,60A,139A, 140A. תא שטח 210 במצב קיים הוא ביעוד מגורים עפ"י מש"מ 12, במצב מוצע הוא מגורים בתא שטח 210A.

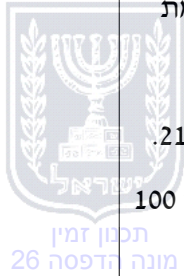
מגורים עפ"י מש"מ 12, במצב קיים, תא שטח 100. במצב מוצע הוא מגורים עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 100A.

אזור למבני ציבור במצב קיים בתא שטח 701 הוא מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 705A.

שטח פרטי פתוח במצב קיים בתא שטח 265,702, במצב מוצע הם שטח פרטי פתוח בתאי שטח 265A,702A, 706A,707A.

דרך מאושרת במצב קיים בתא שטח 704 הוא במצב מוצע דרך מאושרת בתא שטח 704A.

מגרש חניה במצב קיים בתא שטח 703 הוא במצב מוצע חניה בתא שטח 703A,700A.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/2/5/31 גבעת חיים איחוד - שינוי שטחי בניה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

409-0262378

מספר התכנית

20.968 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף
קטן 4

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

עמק חפר

קואורדינאטה X

194000

קואורדינאטה Y

700600

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ גבעת חיים איחוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : גבעת חיים אחד

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת חיים אחד			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8286	מוסדר	חלק		6, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עח/ 200	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית עח/ 200 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זו.	2553	1905	19/07/1979
עח/ 201	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית עח/ 201 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זו.	5500	2070	27/02/2006
עח/ 31 / 5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית עח/ 31 / 5 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זו.	5753	1071	26/12/2007
משמ/ 12	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית משמ/ 12 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זו.	3402	237	20/11/1986
עח/ מק/ 31 / 5 / 1	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית עח/ מק/ 31 / 5 / 1 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תגברנה הוראות תכנית זו.	6161	1133	17/11/2010



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				אילנה הדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אילנה הדר		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-4	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אילנה הדר		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	מנחה			17/05/2017	אילנה הדר	17/05/2017	טבלת שטחים מנחה מצורפת בעמוד האחרון.	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1000		18/06/2017	אילנה הדר	18/06/2017		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			קיבוץ גבעת חיים איחוד	גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369558	04-6369791	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גבעת חיים איחוד מיקוד 38935.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גבעת חיים איחוד	גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369558	04-6369791	

(1) כתובת: ד.נ. גבעת חיים איחוד מיקוד 38935.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר			קיבוץ גבעת חיים איחוד	גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369558	04-6369791	

(1) כתובת: ד.נ. גבעת חיים איחוד מיקוד 38935.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	(1)		03-6810616	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	שגיא רייבר	1070		טירת כרמל	(2)	2	04-8586355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת : ת.ד 250.

(2) כתובת : רחוב היוזמה 2 ת.ד 2054 טירת הכרמל 30200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות	במצב מאושר יעוד אזור מגורים (תכליות עפ"י מש"מ 12) זהה ליעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות במצב מוצע, בהתאמה לנוהל מבא"ת. אין בכך שינוי יעוד קרקע ביחס למצב מאושר.

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**

איחוד וחלוקת שטחים בקיבוץ גבעת חיים איחוד בהסכמת הבעלים. הגדלת יעוד מבנים ומוסדות ציבור, ללא תוספת זכויות בניה, והסדרת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת שטחים בקיבוץ גבעת חיים איחוד בהסכמת בעלי הקרקע.

ביעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור, מגורים, שטח פרטי פתוח וחניה. בהסכמת בעלי הקרקע וללא תוספת זכויות בניה.

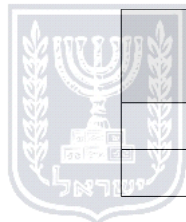
2. הסדרת קוי בניין למבנים הכלולים בתכנית בתאי שטח מס' 59A, 60A, 139A, 140A, 210A, 705A, 100A.

3. הגדלת יעוד מבנים ומוסדות ציבור.

4. ביטול הריסת המבנה שהיה מסומן להריסה בתא שטח 705A.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	20.968
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5		5		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,000		1,000		

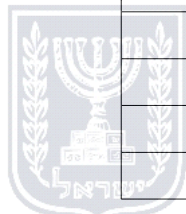
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	704A
חניון	700A, 703A
מבנים ומוסדות ציבור	705A
מגורים	59A, 60A, 100A, 139A, 140A, 210A
שטח פרטי פתוח	265A, 702A, 706A, 707A

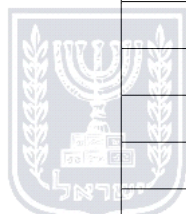
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים	100A
להריסה	מגורים	100A, 210A
להריסה	שטח פרטי פתוח	265A, 702A, 706A



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני ציבור	1,050	5.01
אזור מגורים (תכליות עפ"י מש"מ 12)	7,222	34.44
דרך מאושרת	4,110	19.60
מגורים	1,750	8.35
מגרש חניה	2,025	9.66
שטח פרטי פתוח	4,811	22.94
סה"כ	20,968	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,110.01	19.60
חניון	2,025.1	9.66
מבנים ומוסדות ציבור	1,300.01	6.20

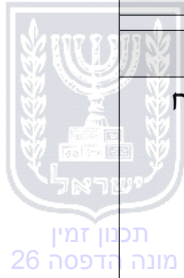
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
41.59	8,721.82	מגורים
22.95	4,811.69	שטח פרטי פתוח
100	20,968.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים בתאי שטח 59A,60A,139A,140A,210A לפי יעוד "מגורים מוצעים" בעח/5/31. שטח המגרש כמסומן בתשריט.
	יעוד "מגורים עם הנחיות מיוחדות" בתא שטח 100A לפי סעיף 3.4 בעח/5/31 לעניין "אזור מגורים עפ"י משמ"12".
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200 על תיקוניה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200 על תיקוניה.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200 על תיקוניה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200 על תיקוניה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200, עח/201 על תיקוניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200, עח/201 על תיקוניה.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200 על תיקוניה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עח/מק/1/5/31, עח/5/31, עח/200 על תיקוניה.



חניון	4.5



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
					ס"ה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)		59A, 60A, 139A, 140A, 210A	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	מגורים עם הנחיות מיוחדות	100A	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(1)		705A	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(1)		265A, 702A, 706A, 707A	שטח פרטי פתוח
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(1)		700A, 703A	חניון
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(1)		704A	דרך מאושרת

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

הערה ברמת הטבלה:

- הכל עפ"י התכניות החלות במקום: מש"מ 12, עת/מק/1/5/31, עת/5/31, עת/200 על תיקוניה.

- מבנים קיימים החורגים בקווי בנין ישארו על מקומם ויחשבו כמאושרים. כל בניה חדשה ותוספות ושינויים לבניה קיימת ביעוד מגורים, תהיה בקווי בנין המסומנים בתשריט. בכל יתר היעודים, קווי הבנין לפי תכניות החלות במקום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי התשריט.

(2) מגורים בתאי שטח 59A,60A,139A,140A,210A יהיה עפ"י יעוד מגורים מוצעים בעת/5/31.

מגורים עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 100A יהיה עפ"י סעיף 3.4 בעת/5/31 לענין אזור מגורים עפ"י משמ/12..

(3) מגורים בתאי שטח 59A,60A,139A,140A,210A יהיה עפ"י יעוד מגורים מוצעים בעת/5/31.

מגורים עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 100A יהיה עפ"י סעיף 3.4 בעח/5/31 לעניין אזור מגורים עפ"י משמ/12..

(4) הכל עפ"י התכניות החלות במקום: משי"מ 12, עח/201, עח/מק/1/5/31, עח/200 על תיקוניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה מחדש לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
התכנית כפופה להוראות עח/31/5.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יוקנו לוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

הצגת הבקשה להיתר על רקע תשריט מדידה קרקעית לקוי המגרשים.

6.4 מבנים קיימים

מבנים קיימים החורגים בקווי בניין ישארו על מקומם ויחשבו כמאושרים. כל בניה חדשה ותוספות ושינויים לבניה קיימת ביעוד מגורים, תהיה בקווי בניין המסומנים בתשריט. בכל יתר היעודים, קווי הבניין לפי תכניות החלות במקום.

6.5 הריסות ופינויים

מבנים, גדרות ומתקנים המסומנים להריסה יהרסו ויפונו בתוך שבע שנים מיום אישור התכנית, או יהיו תנאי למתן היתר בניה במיקום הרלבנטי להיתר המבוקש. המוקדם מהשניים.

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

מייד



תכנית מס' 409-0262378

גבעת חיים איחוד - שינוי שטחי בניה



טבלת שטחים מנחה

מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד
59A	259.00	מגורים	59	350.00	מגורים
60A	250.00		60	350.00	
139A	264.00		139	350.00	
140A	277.00		140	350.00	
210A	450.00		141	350.00	
	1500.00	סה"כ מגורים		1750.00	סה"כ מגורים
100A	7222.00	מגורים עם הנחיות מיוחדות	100	6322.00	אזור מגורים (תכליות עפ"י משי"מ 12)
			210	900.00	
	7222.00	סה"כ		7222.00	סה"כ
705A	1300.00	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	701	1050.00	סה"כ אזור למבני ציבור
265A	2060.00	פרטי פתוח	265	2960.00	שטח פרטי פתוח
702A	1201.00		702	1851.00	
706A	500.00				
707A	1050.00				
	4811.00	סה"כ פרטי פתוח		4811.00	סה"כ שטח פרטי פתוח
704A	4110.00	סה"כ דרך מאושרת	704	4110.00	סה"כ דרך מאושרת
700A	700.00	חניון	703	2025.00	מגרש חניה
703A	1325.00				
	2025.00	סה"כ חניון	703	2025.00	סה"כ מגרש חניה
	20968.00	סה"כ		20968.00	סה"כ

