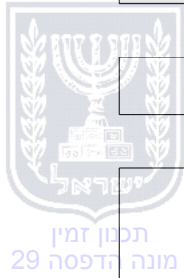


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0314856

עח/139/24, כפר חיים, משפ' זיו, הפרדת מגרש מגורים מנחלה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשתי חלקות נפרדות, חלקה 35 וחלק מחלקה 5 לפי עח/ 200 משנת 1979.
בשנת 1987 אושר מש"מ 8 (עח) שחיבר בין החלקות הנ"ל לנחלה חקלאית אחת (48 + 48 א)
שהיוותה מאז יחידת רישום אחת של חלקה א' בנחלה.
התכנית מבטלת את ההוראה לשטח רישום אחד ומפצלת את הנחלה לשני מגרשים נפרדים (תאי שטח 35 ו-135)
ללא תוספת יחיד.
התכנית הוכנה בהתאם לפסק דין בית משפט שהורה על פיצול הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עח/1/24/139, כפר חיים, משפ' זיו, הפרדת מגרש מגורים מנחלה

מספר התכנית 409-0314856

1.2 שטח התכנית 3.757 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	עמק חפר
קואורדינאטה X	190981
קואורדינאטה Y	695485

1.5.2 תיאור מקום

רח' באר המים 3 הנמצא במרכז תחום המגורים במושב כפר חיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: כפר חיים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר חיים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8310	מוסדר	חלק	35	
8314	מוסדר	חלק		5

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
משי"מ/8 (עח)	48, 48א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979	1905	2553	התכנית כפופה להוראות תכנית עח/200, למעט כל מה ששונה בתכנית זו.	כפיפות	עח/ 200
11/05/1987	1608	3449	התכנית כפופה להוראות תכנית משי"מ/8 (עח), למעט כל מה ששונה בתכנית זו.	כפיפות	משמ/ 8 / עח



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית גולן פורת אדריכלות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית גולן פורת אדריכלות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח מס' 2	20/05/2015	דורית גולן פורת אדריכלות	20/05/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מס' 1	27/03/2017	דורית גולן פורת אדריכלות	27/03/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
כונס נכסים	פרטי	עו"ד שמואל אלטלף	4356		רמת גן	(1)		03-6134460	03-6139494	avi@altalef.co.il
	פרטי	אריאלה זיו			כפר חיים	(2)		09-8628671	09-8871164	zivsha@gmail.com
	פרטי	שחר זיו			כפר חיים	(2)		09-8628671	09-8871164	zivsha@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 35.

(2) כתובת: באר המים 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עו"ד שמואל אלטלף	4356		רמת גן	(1)		03-6134460	03-6139494	avi@altalef.co.il
פרטי	אריאלה זיו			כפר חיים	(2)		09-8628671	09-8871164	zivsha@gmail.com
פרטי	שחר זיו			כפר חיים	(2)		09-8628671	09-8871164	zivsha@gmail.com

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 35.

(2) כתובת: באר המים 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה, קרן קיימת לישראל.

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	דורית גולן פורת אדריכלות	22831		אביחיל	הדקל	7	09-8827342	053-7961964	dorit.arch@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben- avi@ben- avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
מגורים בישוב כפרי	היעוד: 'מגורים בישוב כפרי' בתכנית זו (תא שטח מס' 35) המסומן לפי נוהל מבא"ת, זהה ליעוד שהוגדר בתכניות קודמות (מש"מ/8 (עח)) כיעוד: אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א').

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

פיצול נחלה חקלאית (48 + 48 א') לשני מגרשים נפרדים (35 ו-135).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול חלקה א' בנחלה חקלאית לשני מגרשים נפרדים, ללא תוספת יח"ד.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') של מגרש 135 למגרש ביעוד מגורים.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. הסדרת קווי בניין למבנים קיימים בתא שטח מס' 135.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	135
מגורים בישוב כפרי	35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א')	3,757	100
סה"כ	3,757	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.49	921.97	מגורים
75.51	2,843	מגורים בישוב כפרי
100	3,764.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



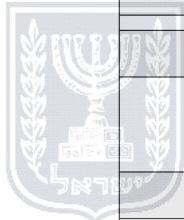
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	תא שטח 135 : מגורים, מחסן ביתי וחניה מקורה לצרכי המגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניו תותר הקמת יח"ד אחת בלבד בקומה אחת או שתי קומות, ע"ג מרתף. זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	תא שטח 35 : א. מגורים, מחסן ביתי וחניה מקורה לצרכי המגורים. ב. בריכת שחיה. ג. מבנים חקלאיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניו 1. מספר יח"ד זכויות הבניה למגורים, בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5. 2. תכנית מקסימלית של 75% משטח המגרש, לכל השימושים המותרים בנחלה לרבות מגורים ופעילות חקלאית. 3. הסדרת מבנים קיימים : ראה סעיף 6.6.
ב	פעילות חקלאית תותר פעילות חקלאית בתנאים הבאים : א. תנאי למתן היתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה אישור הוועדה המקומית והתייחסות משרד החקלאות. ב. המרחק המיני בין המבנה החקלאי לבית המגורים יהיה 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(9) 5	(8)	(7) 4	(7) 4	1	2	(6)	(5) 2	291.5	(4)		(3) 57.5	(2) 234	(1) 2843	מגורים	35	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	(8)	3	3		1	7		(10)					(1) 2843	פעילות חקלאית	35	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(9) 5	(7) 7	(7) 4	(7) 4	1	2	(6)	1	197.5	(12)		(11) 37.5	160	(1) 922	מגורים	135	מגורים	מגורים	

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) נמדד גרפית. שטח סופי יקבע בתכנית לצורכי רישום.

(2) כולל 55 מ"ר ליחידת סמך אופציונאלית.

(3) שטחי השירות כוללים: 12.5 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר למחסן ו-35 מ"ר לחניה מקורה. באישור הוועדה המקומית, תותר גמישות בחלוקת שטחי השירות בין המחסן לחניה המקורה, בעת בקשה להיתר בניה.

במידה ושטח הממ"ד ישתנה עפ"י חוק ישתנו שטחי השירות בהתאם.

(4) עד 57.5 מ"ר על חשבון שטח שירות מעל מפלס הכניסה.

(5) 1 יח"ד + יח' סמך, שלא תעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושרות) במבנה אחד.

(6) 9 מ' לגג רעפים, ו-7.5 מ' לגג שטוח.

(7) מחסן וחניה יותרו בקו בנין 0.

(8) לא רלוונטי.

(9) 5 מ' או 1.5 מ' לחניה מקורה.

(10) תכסית מקסימלית של 75% משטח המגרש, לכל השימושים המותרים בנחלה לרבות מגורים ופעילות חקלאית.

(11) שטחי השירות כוללים: 12.5 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר למחסן ו-15 מ"ר לחניה מקורה. באישור הוועדה המקומית, תותר גמישות בחלוקת שטחי השירות בין המחסן לחניה המקורה, בעת בקשה להיתר בניה.

במידה ושטח הממ"ד ישתנה עפ"י חוק ישתנו שטחי השירות בהתאם.

(12) עד 37.5 מ"ר, על חשבון שטח שירות מעל מפלס הכניסה.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש. הוראות בינוי לחניה מקורה:

א. חניה בקו בנין קדמי ביעוד מגורים וביעוד מגורים בישוב כפרי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 בצמוד או במרחק 3 מ' מבית המגורים.

ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי ביעוד מגורים וביעוד מגורים בישוב כפרי: 3 מ' או 0 בצמוד או במרחק 3 מ' מבית המגורים.

ג. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'.

ד. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה 2.20 מ'.

ה. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות עיצוב ופיתוח.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

6.3**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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

* ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר.

* ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'.

* 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**ניהול מי נגר**

א. השטחים המיועדים לפיתוח - באזור רגישות א' לפי תמ"א 34/ב/4 ובשטח לשימור משאבי מים לפי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35 יש להציג פתרונות ניקוז בתכנית הבקשה להיתר לאישור רשות ניקוז השרון. פתרונות הניקוז יהיו עפ"י עקרונות משמרת מים כמפורט להלן:

6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר יהיה אישור פקיד היערות במידה ותידרש עקירת עץ או העתקתו.

6.6	מבנים קיימים
	<p>הסדרת קו בנין לבית מגורים קיים בתא שטח 135 : קו בנין צידי דרומי לבית מגורים קיים, מ- 4.00 מ' (עפ"י עח/200) ל-2.40 מ' בהתאם למצב קיים. בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, יותרו בהתאם לקווי הבנין המופיעים בטבלת זכויות והוראות בניה של תכנית זו.</p> <p>תא שטח 35 : התכנית איננה מסדירה ו/או מאשרת חריגות בנייה, שימושים חורגים וכו' הקיימים בתא שטח זה.</p>



6.7	מרתפים
	ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס' 220 ס"מ. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות בלבד.

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - עפ"י תכנית עח/200
– נספח מס' 2

מספר תכנית נוכחית: 409-0314856

טבלת איזורים - הוראות בניה, תכנית מתאר עח/200 תש"ח-1978

7	6		5				4					3	2	1	
	מבני משק חקלאיים		מבני עזר				מבני מגורים					גודל מינימלי של מגרש (מ"ר)	תכלית האיזור	פרק בתקנון הגדרת האיזור	
הערות	מגבלות	הוראות	קו בנין אחורי (מ')	קו בנין צדדי (מ')	קו בנין חזית (מ')	אחוז ושטח מבני עזר	קו בנין אחורי (מ')	קו בנין צדדי (מ')	קו בנין חזית (מ')	יחידות דיור במגרש	% בניה מותר ומספר קומות	שטח בניה מקסימלי למגורים (מ"ר)			
בכפופות לסעיפים 22, 21 בתקנון	מרחק בין 2 מבנים חדשים 5 מ'	קו בנין 5 מ' קדמי 3 מ' צדדי 3 מ' אחורי				בניה אסורה						בניה אסורה	10,000 או לפי חלוקה קיימת	ייצור חקלאי עיבוד חקלאי גדול בעלי חיים	די איזור חקלאי
בכפופות לסעיפים 22, 21 בתקנון לגבי מבני חקלאיים	מרחק בין 2 מבני משק חקלאיים לפחות 2 מ'	מרחק מינימלי לבנין מגורים: בע. חיים 10 מ' לאחר 5 מ'	לפחות 3 מ' ממבני מגורים	4 או 0 בהסכמת השכונ	5 או 1.5 מ' למוסך	10% משטח מגרש עד 65 מ"ר כולל מוסך	7	4	5	יחידה שניה לבן ממשיך יחידה שלישית לנכד ממשיך 2 בתים בלבד	2 קומות 400 מ"ר בניה, בהנאי נצול מרבית השטח בקומה שניה	250 מ"ר ליחידה דיור אחת 350 מ"ר ל-3 יחידות דיור 400 מ"ר במקרים מיוחדים	האיזור המיועד למגורים בין 2-3 דונם	נהלות במושבים וכפרים שתופיים	ה' איזור חקלאי מיוחד
בכפופות לסעיפים 22, 21 בתקנון לגבי מבני משק חקלאיים	רק לפי אשור ועדה מקומית		לפחות 3 מ' ממבני ומגורים	4 או 0 בהסכמת השכונ	5 או 1.5 מ' למוסך	10% משטח המגרש עד מקסימום 65 מ"ר כולל מוסך	7	4	5	1	2 קומות	220	500	מגרשי מגורים ביישוב חקלאי	

