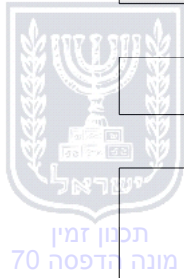


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0111518

עח/26/139 כפר חיים, רונן - קורן, פיצול מגרש מגורים מנחלה מפוצלת.



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שמטרת הפיצול מגרש בנוי מנחלה מפוצלת, בהסכמת בעלי הקרקע, מוגשת בהתאם להנחיות תמ"א 35 שינוי 1, סעיף 8.1.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 עח/26/139 כפר חיים, רונן - קורן, פיצול מגרש מגורים מנחלה מפוצלת.

מספר התכנית 409-0111518

1.2 שטח התכנית 3.820 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	190950
קואורדינאטה Y	695524

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מפוצלת בכפר חיים משק רונן-קורן (מגרשים מס' 63 ו 63 א' במשמ/8/עח)

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	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		24
8314	מוסדר	חלק	22	

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 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 200
11/05/1987	1608	3449	התוכנית משנה את המפורט בתוכנית זו בלבד וכפופה ליתר הוראותיה.	שינוי	משמ/ 8 / עח



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				אורי טוכלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי טוכלר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	15/01/2017	אורי טוכלר	15/01/2017	נספח זכויות בניה מאושרות	כן
מפת מדידה	רקע	1: 500	1	29/01/2017	רן יונגר	30/01/2017	מפת חלוקה אנליטית	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	23/10/2017	אורי טוכלר	23/10/2017	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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	צפירה קורן			כפר חיים	(1)		02-4294500		ldo988@gmail.com
	פרטי	ניר רונן			כפר חיים	(2)		03-4294500		razido@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: כפר חיים ת.ד. 81.
 (2) כתובת: כפר חיים ת.ד. 138.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צפירה קורן			כפר חיים	(1)		02-4294500		ldo988@gmail.com
פרטי	ניר רונן			כפר חיים	(2)		03-4294500		razido@gmail.com

- (1) כתובת: כפר חיים ת.ד. 81.
 (2) כתובת: כפר חיים ת.ד. 138.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט	עורך ראשי	אורי טוכלר	33042	חב שמעון טוכלר בע"מ	הרצליה	(1)		03-6881007	03-6443214	tuchleru@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	יבגניה בהט	7743151	תכרורי מהנדסים בע"מ	קלנסווה	(2)		09-9664735	09-8781508	office@tecogroup.co.il
מודד מוסמך	מודד	רן יונגר	891	רן יונגר	חבצלת השרון	(3)		054-6665128	09-8665799	yunger-rt@013.net
מומחה ל gis אחראי על מחשב	מהנדס	ארז צפתי	43397	"שיא" מערכות ופתרונות מיפוי מתקדמים בע"מ	ראש העין	המלאכה	21	03-9102828	03-9103050	erez@seemaping.com

(1) כתובת: ת.ד. הרצליה 383 46103.

(2) כתובת: ת.ד. 2606.

(3) כתובת: חבצלת השרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי+שרות) + ממ"ד בצמידות ליחידת דיור אחרת באותו מבנה, המהווה יחידת דיור קטנה בישוב כפרי לעניין נתונים עיקריים בתכנית ומכונה יח' הורים.
מגורים בישוב כפרי - נחלה מפוצלת	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים בישוב כפרי. אין בכך שינוי של יעוד הקרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד.

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

שינוי יעוד חלק מנחלה מפוצלת מתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי - נחלה מפוצלת" לתא שטח ביעוד "מגורים" כולל תוספת יח"ד אחת, שטח עיקרי ושטח שרות, תוך הסדרת קווי בניין לפי מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד חלק מנחלה מפוצלת מתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי - נחלה מפוצלת" לתא שטח ביעוד "מגורים".

ב. תוספת יח"ד אחת לישוב כפרי.

ג. הגדלת שטחי בניה המותרים.

ד. הסדרת קווי בניין לפי מצב קיים.

ה. קביעת זכויות והוראות בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
מגורים בישוב כפרי	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	102
מבנה להריסה	מגורים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה חקלאית (חלקות א')	3,820	100
סה"כ	3,820	100

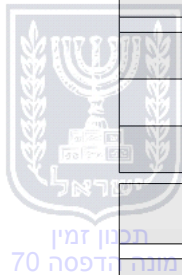
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	893.96	23.38
מגורים בישוב כפרי	2,928.84	76.61
סה"כ	3,822.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים (1 יח"ד), חניה מקורה, בריכת שחיה ומחסן ביתי.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים (2 יח"ד + 1 יחידת סמך (יחידת הורים נסמכת) במבנה אחד), חניה מקורה, מחסן ביתי, בריכת שחיה ומבנים חקלאיים.
4.2.2	הוראות



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)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4 (4)	5	5	1	2	7.5 (3)	1		217.5	(2)	(2)	(1) 57.5	160	894	101	מגורים
5	7	4	4	1	2	7.5 (3)	3 (9)	75 (8)	527.5 (7)	(2)	(2)	(6) 127.5	(5) 400	2926	102	מגורים בישוב כפרי

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:

א. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין הנקובים בטבלה למעט קווי הבנין לחניה כמפורט בסעיף 6.3 בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח השרות המצויין הנו ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן ו-12.5 מ"ר לממ"ד.

(2) ע"י שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(3) 7.5 מ' לגג שטוח או 9 מ' לגג משופע.

(4) ק.ב. צידי כמסומן בתשריט.

(5) 345 מ"ר ל-2 יח"ד + 55 מ"ר שטח עיקרי ליח' הסמך.

(6) שטחי השירות יהיו: 35 מ"ר לשני מקומות חניה, 12.5 מ"ר ממ"ד ו-10 מ"ר מחסן לכל אחת מיח"ד הראשיות + 12.5 מ"ר לממ"ד עבור יח' הסמך (יח' הורים).

(7) תכסית מכסימלית של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים בנחלה לרבות מגורים ומבנים חקלאיים. מרחק מינימלי מבנייני מגורים למבנים חקלאיים: לבע"ח - 10 מ' ליתר - 5 מ'. מרחק בין שני מבנים חקלאיים לפחות 3 מ'.

(8) תכסית מכסימלית של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים בנחלה לרבות מגורים ומבנים חקלאיים.

מרחק מינימלי מבנייני מגורים למבנים חקלאיים:

לבע"ח - 10 מ', ליתר - 5 מ'. מרחק בין שני מבנים חקלאיים לפחות 3 מ'.

(9) כולל יחידת סמך, הצמודה לאחת היחידות.

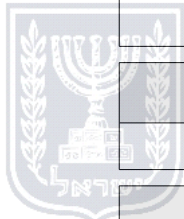
6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>יחידת הסמך (יח' הורים) כהגדרתה בתכנית זו הינה יח' נסמכת ולא ניתן להפרידה מיחיד לה היא מוצמדת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 אדריכלות</p> <p>תתאפשר גמישות למיקום שטחי השרות מעל או מתחת לפני הקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>מס' 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 :</p> <p>א. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים (תא שטח מס' 101) : 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית מגורים.</p> <p>ב. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 102) : 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.</p> <p>ג. חניה בקו בנין אחורי וצדדי : 3 מ' או 0, מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'. סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35 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 לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>מודגש בזאת כי : תנאי להפקדת התכנית הכנת מפת חלוקה אנליטית לגבי תא שטח מס' 101 המהווה חלק מחלקה 24 בגוש 8310 חתומה על ידי מגישי התכנית והשכן הגובל מדרום לתא שטח מספר 10.</p> <p>תא שטח מספר 102 הינו חלקה רשומה מספר 22 בגוש 8314 ועם אשורה של תכנית זו יהווה חלקה א' של נחלה.</p> <p>תנאי להיתר בניה הגשת תצ"ר לגבי תא שטח מס' 101 המהווה חלק מחלקה 24 בגוש 8310 על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, או תוך שלוש שנים מיום אשור התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים 2.0 מטר</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו.</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>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 הנחייה זו.</p>	
<p>6.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/או הגדרות המסומנים להריסה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, או תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית לפי הקודם שביניהם.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה ישולם לוועדה מקומית עמק חפר.</p>	
<p>6.9 טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p>	<p>6.9</p>
<p>התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מסמך רן יונגר ב- 05-01-2017</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנית מס' 409-0111518

עח/26/139 – כפר חיים, רונן, פיצול מגרש מגורים מנחלה מפוצלת.
 *נספח זכויות בניה – מצב מאושר ע"פ תכנית מס' עח/200, משמ/8

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מבנים	סה"כ שטח המותר לבניה	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידי	צידי	קידמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
7	4	4	5		2	2 קומות	ל.ר.	3 יח"ד ב-2 מבנים	לא יעלה על 465 מ"ר		-		350 מ"ר 3 יח"ד בשני מבנים 400 מ"ר במקרים מיוחדים	2928	102	אזור מגורים בנחלה
			4	לשרות 5 או 1.5 לחניה מקורה.	5								10% משטח המגרש עד מקסימום 65 מ' כולל מוסך			מבני עזר

*נספח זכויות זה מתייחס לקרקע בגוש 8310 חלקה 24 ובגוש 8314 חלקה 22 שהינם נשוא מטרת התכנית"

