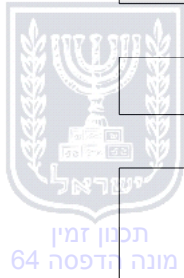


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0152843

עח/9/143 חיבת ציון, פלוטקין ציפורה, הפרדת מגרש מנחלה



מרכז

מחוז

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

הפרדת מגרש בנוי מאזור מגורים בנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ושינוי יעודו למגרש ביעוד "מגורים", ללא תוספת שטחי בניה עיקריים בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/143/9 חיבת ציון, פלוטקין ציפורה, הפרדת מגרש מנחלה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0152843

שטח התכנית 1.2
3.025 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	191896
	קואורדינאטה Y	700692
1.5.2 תיאור מקום	משק פלוטקין רחוב דרור 23 חיבת ציון	



1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: חיבת ציון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8383	מוסדר	חלק	19	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/2010	3434	6098	התוכנית כפופה להוראות תוכנית עח/143/8 למעט כל מה ששונה בתוכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות תגברנה הוראות תוכנית זו.	כפיפות	עח/143/8
19/07/1979	1905	2553	התוכנית כפופה להוראות תוכנית עח/200 למעט כל מה ששונה בתוכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות תגברנה הוראות תוכנית זו.	כפיפות	עח/200
12/11/2001	369	5030	התוכנית כפופה להוראות תוכנית עח/200/21 למעט כל מה ששונה בתוכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות תגברנה הוראות תוכנית זו.	כפיפות	עח/200/21



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	22/08/2013	אורי טוכלר	14: 44 11/07/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/11/2015	אורי טוכלר	09: 35 25/11/2015	נספח תשריט מצב מאושר כולל תוכנית סביבה	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 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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	צפורה פלוטקין			חיבת ציון	דרור (1)	23	04-6365288	04-6365288	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חיבת ציון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צפורה פלוטקין			חיבת ציון	דרור (1)	23	04-6365288	04-6365288	

(1) כתובת: חיבת ציון.

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
אדריכל	עורך ראשי	אורי טוכלר	33042	שמעון טוכלר בע"מ	הרצליה	נורדאו (1)	46	03-6443214	03-6443214	tuchleru@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6325454	office@milikgol.co.il
מומחה ל gis אחראי על מחשוב	מהנדס	ארז צפתי	43397	"שיא" מערכות ופתרונות מיפוי מתקדמים בע"מ	ראש העין	המלאכה	21	03-9102828	03-9103050	erez@seemaping.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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
אזור מגורים בנחלה	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים בישוב כפרי. אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד. התכלית והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות התקפות.
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עקרי + שרות) + ממ"ד בצמידות ליחידת דיור אחרת באותו מבנה בתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי", המהווה דירה קטנה בישוב כפרי לעניין נתונים עיקריים בתכנית ומכונה יח' הורים.

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 מתא שטח ביעוד "אזור מגורים בנחלה" לתא שטח ביעוד "מגורים", ללא תוספת יח' דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הפרדת מגרש מנחלה כך שביעוד "מגורים בישוב כפרי" יותרו יחידת דיור ויחידת סמך אחד וביעוד "מגורים" תותר יחידת דיור אחת.
- תוספת שטחי בניה וקביעת הוראות בניה.
- הסדרת קווי בניין לבניה הקיימת לפי המצב הקיים בשטח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

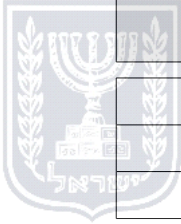
יעוד	תאי שטח
מגורים	10
מגורים בישוב כפרי	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלה	3,025	100
סה"כ	3,025	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	496.98	16.48
מגורים בישוב כפרי	2,518.94	83.52
סה"כ	3,015.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה מקורה, בריכת שחיה ומחסן ביתי.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, פל"ח כנקוב בתכנית עח/200/21, 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 (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 7.5	1		217.5	(2)	(2)	(1) 57.5	160	500	10	מגורים	
(5) 5	(11)	(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 7.5	(10) 2	(9) 75	305 (8)	(2)	(2)	(7) 65	(6) 240	2525	11	מגורים ביישוב 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:

- בתחומי תא השטח ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" חלה בנוסף תכנית מס' עח/21/200 בהתאמה.
- קווי בנין לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:
 - חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית מגורים.
 - חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים ביישוב כפרי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0. לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.
 - חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- סה"כ שטחי השרות בהיקף של עד 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן ו-12.5 מ"ר לממ"ד.
- על חשבון שטחים מעל מפלס הכניסה.
- 7.5 לגג שטוח או 9 מ' לגג משופע.
- לשרות 3 או 0.
- 1.5 לחניה מקורה.
- כולל שטח יחידת הסמך.
- בנוסף ממ"ד בהתאם להוראות פקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה.
- כולל שטח יחידת הסמך.
- בנוסף ממ"ד בהתאם להוראות פקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה..
- 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 3 מ'.

(10) כולל יחידת הסמך הצמודה ליחידת דיור אחרת באותו מבנה.

(11) כמסומן בתשריט. בחלק בו קו הבניין האחורי הינו 3 מ', יותר מבנה שירות בקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<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.</p> <p>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>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>טרם מתן היתר בניה 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</p>
6.3	חשמל	<p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 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 <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.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>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'.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>בתחום תא שטח מס' 10 סומנו עצים לשימור/העתקה. ביתרת שטח התכנית בכל הקשור לשמירה על עצים בוגרים אין שינוי.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי השטח בהם מסומנים "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן). לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בתחום תא השטח ביעוד 'מגורים ב'שוב כפרי' בבקשה להיתר הבניה יוצגו המבנים החקלאיים המבוקשים, קווי הבנין, נגישות, ניקוז וכיו"ב. בריכת שחייה לפי עח/200: עד 50 מ"ר בתוך קווי בנין. ב. בתחום תא השטח ביעוד 'מגורים' בריכת שחייה לפי עח/200: עד 50 מ"ר בתוך קווי בנין. ג. בשטח החקלאי יינתנו היתרי בניה למבנים חקלאיים ו/או מבני משק חקלאיים. בבקשה להיתר הבניה יוצגו המבנים קווי בנין, נגישות, ניקוז וכיו"ב.</p>

6.7	מרתפים
	<p>ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. הכניסה למרתף תהיה במדריגות פנימיות בלבד.</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>

6.9	הסדרת שטח/ מקרקעין
	<p>בניינים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין במטרות תכנית זו. בניה חדשה תוספות ושינויים לבנייה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.</p>



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

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

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

תוכנית זו תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה.



