

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0812651

עח/131/30/1 כפר ויתקין, משק גל, הפרדת מגרש מנחלה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 409-0812651

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/08/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הפרדת מגרש מגורים מנחלה חקלאית והסדרתה לרבות הסדרת כניסה בהתאם למצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/131/30/1 כפר ויתקין, משק גל, הפרדת מגרש מנחלה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

409-0812651

מספר התכנית

2.145 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	188976
קואורדינאטה Y	698562

1.5.2 תיאור מקום

נחלה חקלאית 817 לפי משמ/7 ולפי עח/מק/137/18 בכפר ויתקין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: כפר ויתקין

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ויתקין	דרך הכפר	63	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8347	מוסדר	חלק		28
8348	מוסדר	חלק		3

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/מק/131/18	817

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



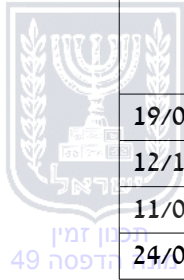
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979		1905	2553		כפיפות	עח/ 200
12/11/2001		369	5030		כפיפות	עח/ 200 / 21
11/05/1987		1611	3449		כפיפות	משמ/ 7
24/02/2002		1553	5056		החלפה	עח/ מק/ 131 / 18



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי טוכלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי טוכלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה לעניין מערך התנועה והחניה בלבד ורקע לעניין תשתיות הנדסיות אחרות לרבות ביוב.	09: 48 21/02/2023	אריה פלנר	15/02/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		11: 23 03/10/2021	אורי טוכלר	25/05/2021	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 35 20/10/2022	יבגניה בהט	29/09/2022	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
	פרטי	גילה גל (1)			כפר ויתקין	כפר ויתקין	63	09-8663894	09-8666219	gal163@netvision.net.il
	פרטי	תמיר גל (1)			כפר ויתקין		63	09-8663894	09-8666219	gal163@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק גל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדליהו גל			כפר ויתקין	כפר ויתקין	63	054-6447620	09-8666219	
פרטי	רחל גל			כפר ויתקין	כפר ויתקין	63	09-8663894	09-8666219	
פרטי	גילה גל			כפר ויתקין	כפר ויתקין	(1)	09-8663894	09-8666219	gl163@netvision.net.il
פרטי	תמיר גל			כפר ויתקין	כפר ויתקין	(1)	09-8663894	09-8666219	gl163@netvision.net.il

(1) כתובת: משק גל.

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	שמעון טוכלר בע"מ	הרצליה	נורדאו (1)		054-4550130	03-6443214	tuchleru@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט	אדריכל	יבגניה בהט	7743151	תכרורי מהנדסים בע"מ	כוכב יאיר	בזלת צור יגאל	2	09-8781508	09-8780533	jenyb@takro uri-ltd.com
מודד מוסמך	מודד	רן יונגר	891		חבצלת השרון	דרך הים	40	054-4733854	054-4733854	yunger- rt@013.net
מהנדס אזרחי	יועץ	אריה פלנר	24800	אריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(2)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 383.

(2) כתובת: ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 בנחלות (חלקות א')	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים בישוב כפרי חלקה א' בנחלה. אין בכך שינוי של יעוד הקרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד. התכליות והשימושים המותרים במגרש זה, הינם כהגדרתם בתכניות התקפות.
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עקרי + שרות) בצמידות ליחידת דיור אחרת באותו מבנה בתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי", המהווה דירה קטנה בישוב כפרי לעניין נתונים עיקריים בתכנית ומכונה יח' הורים.
קו עזר 2	קו לציון גבול זיקת הנאה בתחום תא שטח מס' 100.

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**

הפרדת מגרש מנחלה על ידי שינוי יעוד מ'מגורים בישוב כפרי' ל'מגורים' ו'דרך מוצעת' ללא תוספת יחידות דיור, כולל תוספת שטח עיקרי ושירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתא שטח ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' לתאי שטח ביעוד 'מגורים' ו'דרך מוצעת'.
2. קביעת התפלגות יחידות הדיור המותרות במקרקעין.
3. תוספת שטחים, עיקרי ושירות וקביעת זכויות והוראות בניה בכל תא שטח.
4. הסדרת קווי בנין בהתאם למצב הקיים בשטח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
מגורים בישוב כפרי	101A
דרך מוצעת	702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	101A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101A
זיקת הנאה	דרך מוצעת	702
זיקת הנאה	מגורים	100
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	101A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	101A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלות (חלקות א)	2,145	100
סה"כ	2,145	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	48.43	2.24
מגורים	611.4	28.25
מגורים בישוב כפרי	1,504.27	69.51
סה"כ	2,164.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה, סככות ומבנים חקלאיים ופל"ח, בהתאם לתכניות מאושרות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות ומתקני דרך.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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	גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
											48	702	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
5	5	3	4	1	2	(3) 9	1	290	(2)	(1)	60	230	600	100	מגורים	מגורים	
5	(5) 0	4	4	1	2	(3) 9	(4) 2	315	(2)	(1)	65	250	1497	101A	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. קווי בנין לבניה קיימת יהיו לפי מיקום המבנים בשטח. קווי בנין לבניה חדשה ולתוספת בניה יותרו בכפוף לקווי הבנין בתכנית זו.
- ב. ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף ובאופן שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים.
- ג. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ
- ד. מבנים חקלאיים יותרו לפי ענ/200. שימושים ומבנים לפל"ח יותרו לפי ענ/21/200.
- ה. בתחומי תא שטח ביעוד 'מגורים' ביישוב כפרי חלה בנוסף תכנית מס' ענ/200 בהתאמה ויותר שימושים חקלאיים על פיה.
- ו. קווי בנין לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:
 1. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית מגורים.
 2. 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.
 3. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.
- במקום שקו הבנין האחורי מקביל לרחוב סמוך יחולו הוראות קו בנין קדמי בהתאמה.
- ז. בריכת שחיה בתאי שטח מס' 100 ו 101A בשטח 50 מ"ר ובמרחק 5 מ' מהגבולות וממבני מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"ח שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה/מעל לקרקע.
- (2) ע"ח שטחי שרות מעל מפלס הכניסה/מעל לקרקע.
- (3) 9 מ' לגג רעפים או 7.5 מ' לגג שטוח.
- (4) כולל יחידת סמך, הצמודה ליח' הראשית ושטחה לא יעלה על 55 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום. זיקת ההנאה המצויינת בתכנית תרשם לטובת גישת כלי רכב והולכי רגל ו/או תשתיות. תא שטח 101 A יחד עם המשכו החקלאי של חלקה א' (אשר מחוץ לקו הכחול של התכנית) מהווים יחדיו יחידת רישום אחת של חלקה א' בנחלה החקלאית.

6.2**זיקת הנאה
סימון בתשריט: זיקת הנאה**

השטח המסומן בתשריט ובנספח עם זיקת הנאה הן בתחום תא שטח מס' 100 והן בתחום תא שטח מס' 101A, משמשים יחדיו ובשלמות, ללא כל חציצה, עבור מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות לפני הנחלה לטובת תאי השטח מס' 100, 101A שבתכנית.

6.3**הסדרת שטח/ מקרקעין**

בניינים קיימים בחריגה מקווי בניין ומהוראות התכניות התקפות, יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצויין במטרות תכנית זו. בניה חדשה תוספות ושינויים לבנייה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.

6.4**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/או הגדרות המסומנים להריסה.

6.5**חניה**

מערך התנועה והחניה בתחום התכנית יתבסס על נספח החניה. מס' מקומות החניה וחישובם: לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחומי המגרש. הוראות בינוי לחניה מקורה: עצוב מבנה החניה והחומרים בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

6.6**ניהול מי נגר**

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.

6.7**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>"עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p>
6.8	מרתפים
	הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התוכנית תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49