

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0529685

עח/מק/15/66 - בית יצחק, שצר, שינוי צורת אזור המגורים בנחלה

מרכז

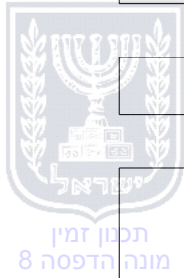
מחוז

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

תכנית זו משנה את צורת אזור המגורים בנחלה ע"י חלוקתו לשני אזורים נפרדים המהווים יחד חלקה א' בנחלה, ויצירת שתי חזיתות נפרדות בתחום הנחלה ללא שינוי שטחם ותוך כדי השלמת הרצף התכנוני של אזור המגורים לאורך סמטת ההדרים, בחלקה הדרומי של הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
עח/מק/66/15 - בית יצחק, שצר, שינוי צורת אזור המגורים בנחלה	

מספר התכנית	409-0529685
-------------	-------------

שטח התכנית	15.294 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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	190260
קואורדינאטה Y	694175

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בית יצחק-שער חפר

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית יצחק-שער חפר	דרך חפר	37	

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8280	מוסדר	חלק	16	
8308	מוסדר	חלק	24	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עח/ 200	כפיפות	כל הוראות תכנית עח/ 200 ימשיכו לחול, למעט מה ששונה בתכנית זו.	2553	1905	19/07/1979
עח/ 200 / 21	כפיפות	כל הוראות תכנית עח/ 200/ 21 ימשיכו לחול, למעט מה ששונה בתכנית זו.	5030	369	12/11/2001
עח/ 15 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 15 / 17 ממשיכות לחול.	4006	3281	21/05/1992



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				אסף אביאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסף אביאל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	27/04/2017	אסף אביאל	27/04/2017	טבלת זכויות מאושרות מתכנית עח/15/17	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	27/04/2017	אסף אביאל	27/04/2017	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/09/2017	אסף אביאל	07/09/2017	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



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	מלי שצר			בית יצחק- שער חפר	דרך חפר	37	09-8823695	09-8823695	mali@beit-yitzhak.org.il
	פרטי	שאול שצר			בית יצחק- שער חפר	דרך חפר	37	09-8823695	09-8823695	mali@beit-yitzhak.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מלי שצר			בית יצחק- שער חפר	דרך חפר	37	09-8823695	09-8823695	mali@beit-yitzhak.org.il
פרטי	שאול שצר			בית יצחק- שער חפר	דרך חפר	37	09-8823695	09-8823695	mali@beit-yitzhak.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	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	

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	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	רן יונגר	891		חבצלת השרון	דרך הים	40	09-8665799	09-8665799	yunger-rt@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 חקלאי	תא שטח 100C הינו קרקע חקלאית בחלקה א' בנחלה. תא שטח 110 הינו קרקע חקלאית, חלקה ב'.
חלקה א' בנחלה	תאי שטח 100A, 100B ו-100C מהווים יחד חלקה א' בנחלה.
מגורים בישוב כפרי	יעוד הקרקע המוגדר "מגורים בישוב כפרי" הינו ההגדרה לפי נוהל מבא"ת 2006 ליעוד המקורי שהוא אזור מגורים א' בתחום חלקה א' במושב.

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**

חלוקה ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: החוק) ויצירת חזית מגורים נוספת בנחלה ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (1) לחוק.
(ב) קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100A, 100B
קרקע חקלאית	100C, 110

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	100B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	100A, 100B
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	100C, 110
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	100A, 100B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	100C, 110

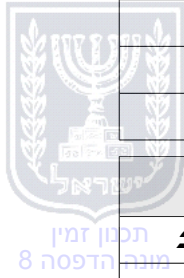
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בתחום חלקות א'	4,090	26.74
אזור חקלאי חלקות ב' ומטע	7,306	47.77
אזור מגורים א' בתחום חלקות א'	3,898	25.49
סה"כ	15,294	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,898.07	25.49
קרקע חקלאית	11,395.53	74.51
סה"כ	15,293.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני משק חקלאיים, מבני עזר, כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית, בריכת שחייה פרטית, פלי"ח לפי תכנית עח/21/200. בתאי שטח 100A, 100B יותרו סה"כ 3 יח"ד ב-2 מבנים. היחידה הקטנה תהיה צמודה לאת היחידות הגדולות ושטחה לא יעלה על 55מ"ר + ממ"ד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה מרתף לא יעלה על 2.4 מ'.
ב	חניה מספר 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. לחליפין ניתן: (א) חניה בקו בנין קדמי - 1.5 מ' ובקו בנין צידי "0" (אפס בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים בהסכמת השכן. (ב) חניה בקו בנין אחורי וצידי - 3 מ' או אפס בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
ג	זכות מעבר לרכב הכניסה לתא שטח 110 (חקלאי ב') תהיה מתוך חזית המגורים בתא שטח 100B. משוריין לכך קו בנין צידי ברוחב 4 מ'. יותר מעבר כלי רכב חקלאיים.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	(1) בתא שטח 100C - חקלאי בחלקה א' בנחלה - פעילות חקלאית, מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית. (2) בתא שטח 110 - חקלאי חלקה ב' - עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים.
4.2.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב הכניסה לתא שטח 110 (חקלאי ב') תהיה מתוך חזית המגורים בתא שטח 100B. משוריין לכך קו בנין צידי ברוחב 4 מ'. יותר מעבר כלי רכב חקלאיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										גודל מגרש כללי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים בישוב כפרי	100A, 100B	מגורים	3898 (1)	400	65 (2)	(3)	65 (4)	3 (5)	7.5 (6)	2	1 (7)	3	3 (8)	0 (9)	5	
קרקע חקלאית	100C	חקלאי א'	4089	(10)				(10)	7			3	3	0	0	
קרקע חקלאית	110	חקלאי ב'	7307	(10)				(10)	7			3	3	0	3 (11)	

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:

אין בתכנית זו לגרוע מהקלות שניתן היה לקבל ערב אישורה של תכנית זו.

התכנית כפופה להוראות תכנית עח/200/21 לשמושי פלי"ח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 100A - שטח 2618 מ"ר. 100B - שטח 1280.

(2) בנוסף שטח ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

(3) על חשבון שטח עיקרי מעל לקרקע.

(4) ע"ח שטח שרות מעל לקרקע ובנוסף שטח ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

(5) 3 יח"ד בשני מבנים. בתא שטח 100A יוקמו 2 יח"ד במבנה אחד, מתוכן יחידת הסמך לא תעלה על 55 מ"ר + ממ"ד ותהיה צמודה לאחת מיחידות הדוור. בתא 100B תוקם יחידה אחת .

(6) 7.5 מ' לגג שטוח. 9 מ' לגג משופע.

(7) לפי הוראות תכנית עח/17/15.

(8) 4 מ' בתא שטח 100B.

(9) 5 מ' בתא שטח 100B.

(10) לפי תכנית בינוי שתוצג בהיתרי הבניה.

(11) קו בנין דרומי להקמת מבנים חקלאיים חדשים. מבנים/חממות קיימים החורגים מקו בנין זה לא יידרשו לפירוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

(א) התכנית כוללת חלוקה ויצירת מגרשים נפרדים לשטח המגורים בנחלה ולשטח החקלאי בנחלה (שלב ראשון) ומהלך של איחוד וחלוקה של המגרשים הני"ל (שלב שני) כך שהצורה הגיאומטרית שלהם תתאים למוצע בתוכנית (A100, B100, C100, 110).

(ב) 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.

בתא שטח 100B תרשם לטובת תא שטח 110 זכות מעבר ברוחב 4 מ'.

6.2**חשמל**

(1) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(2) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(3) תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.

6.3**ניהול מי נגר**

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

(א) בתאי שטח 100A, 100B לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

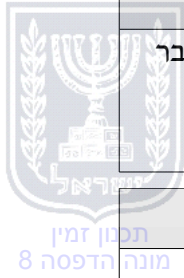
(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	אישור לפי פקודת היערות.
6.5	זיקת הנאה
	בתא שטח 100B בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה, תרשם זיקת הנאה ברוחב 4 מ' למעבר כלי רכב, רכב חקלאי ותשתיות לטובת תא שטח 110 בלשכת רישום מקרקעין. לא תותר הקמת גדרות וחסימת שטח זה.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

