

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0465146

עח/65/15 - בית יצחק, גולן, הפרדת מגרש מגורים מנחלה חקלאית

מרכז

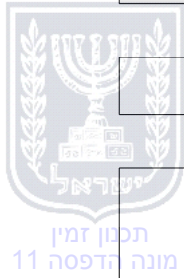
מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ר

14/08/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מפרידה מגרש מגורים בגודל של 500 מ"ר מנחלה מס' 218 בבית יצחק - שער חפר ללא תוספת שטח עיקרי וללא הגדלת מס' יחידות דיור מותרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/15/65 - בית יצחק, גולן, הפרדת מגרש מגורים מנחלה חקלאית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0465146

שטח התכנית 9.560 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

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 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	190000
קואורדינאטה Y	693450

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 השרון	71	
בית יצחק-שער חפר	הורדים	12	

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8212	מוסדר	חלק		300

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/15/36	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/15/36 ממשיכות לחול.	5073	2297	08/05/2002
עח/200	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/200 ממשיכות לחול.	2553	1905	19/07/1979
עח/200/21	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/200/21 ממשיכות לחול.	5030	369	12/11/2001
עח/15/17	כפיפות	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
טבלאות הקצאה	מחייב		1	09/11/2016	אסף אביאל	09/11/2016	טבלת הקצאה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	17/05/2018	אסף אביאל	17/05/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/05/2018	אסף אביאל	17/05/2018	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	חגי גולן			בית יצחק- שער חפר	דרך השרון	71	09-8615397	09-7672521	Golan1218@bezeqint.net
	פרטי	חיה גולן			בית יצחק- שער חפר	דרך השרון	71	09-8615397	09-7672521	Golan1218@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגי גולן			בית יצחק- שער חפר	דרך השרון	71	09-8615397	09-7672521	Golan1218@bezeqint.net
פרטי	חיה גולן			בית יצחק- שער חפר	דרך השרון	71	09-8615397	09-7672521	Golan1218@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל 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	ראיד גלגולי	737		טירה	(1)		050-5997582		

(1) כתובת: ת.ד. 2687.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	יעוד הקרקע המוגדר "מגורים בישוב כפרי" הינו ההגדרה לפי נוהל מבא"ת 2006 לייעוד המקורי שהוא אזור מגורים א' בתחום חלקה א' במושב. תאי שטח 300A + 300B + 300C מהווים יחד חלקה א' של הנחלה

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 מ"מגורים בישוב כפרי" למגרש "מגורים" ללא תוספת שטח עיקרי וללא הגדלת כמות יחידות הדיור המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי יעוד "מגורים בישוב כפרי" למגרש "מגורים".

ב) תוספת שטחי שרות.

ג) תוספת שטח עיקרי וחלוקת זכויות הבניה.

ד) קביעת הוראות הבניה למגרש המגורים.

ה) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
מגורים בישוב כפרי	300A, 300B
קרקע חקלאית	300C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	300A, 300B
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	300A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	300A, 300B
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	300C

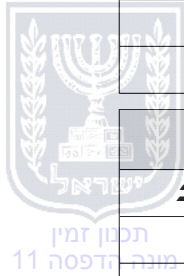
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בתחום חלקות א'	6,460	67.57
אזור מגורים א' בתחום חלקות א'	3,100	32.43
סה"כ	9,560	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	500.25	5.23
מגורים בישוב כפרי	2,603.25	27.23
קרקע חקלאית	6,456.17	67.54
סה"כ	9,559.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים במבנה חד-משפחתי, מחסן ביתי וחניה מקורה לצרכי המגורים.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של מבנה המגורים. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות בלבד. לא תותר התקנת מטבח במרתף.
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 להקים חניה בקו בנין קדמי דרומי - "0" מ' ובקו בנין צידי "0" ובמרחק של לפחות 3 מ' מהמבנה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, חניה מקורה, מחסן, מבני משק חקלאיים, מבני עזר, בריכת שחייה פרטית וכל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית ופלי"ח.
4.2.2	הוראות
א	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: חניה בקו בנין קדמי - "0" מ', ובקו בנין צידי "0". מרחק מינימלי 3 מ' מבית המגורים.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	פעילות חקלאית, מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית, דרכים ודרכי שרות, שמוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי, בהתאם למפורט בתכנית עח/15/17.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים	101	500	165	57.5 (1)	(2)	44 (3)	221	1	7.5 (4)	2	1	3 (5)	2.9 (5)	3	5 (5)		
מגורים ביישוב כפרי	300B	1541	235 (6)	70 (7)	(2)	(2)	305	2 (8)	7.5 (4)	2	1	3 (9)	3 (9)	(10)	5 (9)		

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) 12.5 ממ"ד, עד 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה.
- (2) ע"י שטחי בניה מעל לקרקע.
- (3) ע"י שטחי בניה מעל לקרקע.
- (4) 7.5 מ' לגג שטוח. 9 מ' לגג משופע.
- (5) 0 מ' לחניה מקורה כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל.
- (6) בנוסף שטח לפלי"ח עד 500 מ"ר עפ"י עח/ 200/ 21.
- (7) ליחידה הראשית: 12.5 ממ"ד, עד 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה. ליחידת הסמך: 12.5 מ"ר ממ"ד.
- (8) 2 יחידות במבנה אחד, מתוכן יחידת סמך בגודל 55 מ"ר.
- (9) 0 מ' לחניה מקורה כמפורט בסעיף 4.2.2 לעיל.
- (10) גבול תחום אזור המגורים בנחלה.

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

(א) טרם מתן היתר בניה, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.

תאי שטח $300A + 300B + 300C$ מהווים יחידת רישום אחת.

(ב) סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

(ג) בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ברוחב 4 מ', תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות לטובת תא שטח 101 בלשכת רישום מקרקעין.

6.2**ניהול מי נגר**

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

(א) בתאי שטח 101, 300B, 300A, 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, השחייתם 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.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

(ב) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

תכנון מערכת ביוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

6.5**זיקת הנאה**

בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ברוחב 4 מ', תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות לטובת תא שטח 101 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 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11