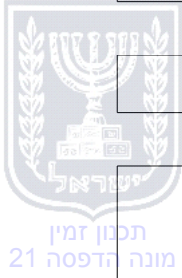


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0382606

עח/ 138 / 17 - הדר עם, טאיץ, הפרדת מגרש מנחלה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/08/2018

להפקיד את התכנית

ליה ביינץ

16/01/2019

תאריך 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

1. שינוי יעוד מחקלאי מיוחד למגרש מגורים ומגורים בישוב כפרי.
2. פיצול נחלה.
3. שינוי קוי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עח/138/17 - הדר עם, טאיץ, הפרדת מגרש מנחלה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

409-0382606

מספר התכנית

2.468 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	191003
קואורדינאטה Y	694861

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: הדר עם

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הדר עם	ההדרים	16	
הדר עם	הזורע		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8304	מוסדר	חלק	5	

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 21



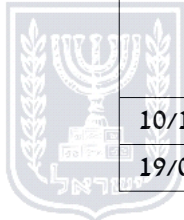
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/11/1996	428	4455		כפיפות	עח/138
19/07/1979	1905	2553		כפיפות	עח/200



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 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				שמואל רוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמואל רוה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	02/08/2016	שמואל רוה	02/08/2016		כן
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	28/06/2017	שמואל רוה	12/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/07/2017	שמואל רוה	12/12/2018		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	טליה גיל טאיץ			הדר עם	הזורע	11			talial@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טליה גיל טאיץ			הדר עם	הזורע	11			talial@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה 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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	eran@ravehlondon.com
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא 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	היעוד "מגורים בישוב כפרי" בתכנית זו (תא שטח מס' 404) המסומן לפי נוהל מבא"ת, זהה ליעוד שהוגדר בתכניות קודמות (עח/138) כיעוד: איזור חקלאי מיוחד המהווה חלקה א' בנחלה.
קו כחול בתכנית	התכנית משנה יעודים וקובעת הוראות וזכויות בניה רק לגבי תחום הקו הכחול.

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 מחקלאי מיוחד למגרש מגורים ומגורים בישוב כפרי וללא תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרת קוי בנין- בניה חדשה לא תחרוג מקוי הבנין המופיעים בתכנית.
- פיצול נחלה- ליעוד "מגורים בישוב כפרי" וליעוד מגרש מגורים
- קביעת זכויות והוראות בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

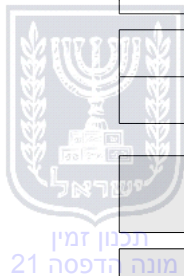
יעוד	תאי שטח
מגורים	403
מגורים בישוב כפרי	404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	404

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי מיוחד	2,468	100
סה"כ	2,468	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.09	500	מגורים
79.91	1,989.17	מגורים בישוב כפרי
100	2,489.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שטחי שירות. 3. ממ"ד. 4. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גדר בנויה: גדר בנויה בגבול מגרש תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צדיה. לא תותר הקמת גדר תיל בחזית, באיזור חקלאי מיוחד ואיזור מגורים. 2. בריכת שחיה פרטית: בריכת שחיה פתוחה אשר מותקנים בה סדורי נקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות רשות הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית.
ב	מרתפים 1. תותר הקמת מרתף. 2. ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור בלבד.
ג	תנאים למתן היתרי בניה הועדה המקומית לא תאשר בקשה להיתר בניה אלא אם היא כוללת פתרון מלא לבעיות הניקוז הנוצרות, ממצבו הטופוגרפי של המגרש והמבנה המיועד לבניה בהתאמה לתכנית האב לניקוז לכשתאושר.
ד	ניקוז שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות, סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ועל פי הנחיות רשות הניקוז והועדה המקומית.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מבני עזר. 3. ממ"ד. 4. בריכת שחיה. 5. מבנים חקלאיים באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. גדר בנויה : גדר בנויה בגבול מגרש תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צדיה. לא תותר הקמת גדר תיל בחזית, באיזור חקלאי מיוחד ואיזור מגורים. 2. בריכת שחיה פרטית : בריכת שחיה פתוחה אשר מותקנים בה סדורי נקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות רשות הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית.</p>
ב	<p>מרתפים 1. תותר הקמת מרתף. 2. ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור בלבד.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה הועדה המקומית לא תאשר בקשה להיתר בניה אלא אם היא כוללת פתרון מלא לבעיות הניקוז הנוצרות, ממצבו הטופוגרפי של המגרש והמבנה המיועד לבניה בהתאמה לתכנית האב לניקוז לכשתאושר.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות בתא שטח 404 בשטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה.</p>
ה	<p>ניקוז שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות, סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ועל פי הנחיות רשות הניקוז והועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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						גודל מגרש כללי	
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי
5		2.9	3	0	1	2	(3)	1	232.5	(2)	(2)	(1) 57.5	175	500	403	מגורים
5		(7) 6	(7) 3	(7) 3	1	2	(3)	(6) 2	414	(2)	(2)	(5) 70	(4) 344	1989	404	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:

- בכל אחד מתאי השטח תותר בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר. דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מ' מכל מבנה, בנין עזר, מבנה חקלאי וגבול מגרש/דרך.
- מרחק מינימלי מבניני מגורים למבנים חקלאיים לבע"ח 10 מ', ליתר 5 מ', מרחק בין 2 מבנים חקלאיים 3 מ'.
- בתא שטח 404 יותרו גם מבנים חקלאיים ומבני משק חקלאיים באישור הועדה המקומית. שטחם יהיה באישור מהנדס הועדה. תכסית מקסימלית של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים בנחלה, לרבות מבני מגורים ומבנים חקלאיים.
- רוחב המעבר לתא שטח 404 מרח' ההדרים והמסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" הינו 3.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35 מ"ר ל- 2 מקומות חניה, 12.5 מ"ר ממ"ד ו- 10 מ"ר מחסן.
- (2) תותר הקמת מרתף ע"ח שטחים (עיקרי ו/או שירות) שמעל מפלס הכניסה הקובעת בקונטור קומת הכניסה.
- (3) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (4) כולל 6% הקלה..
- (5) 35 מ"ר ל- 2 מקומות חניה, 12.5 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מחסן ו- 12.5 מ"ר ממ"ד עבור יח"ד הסמך.
- (6) 1 יח"ד ועוד 1 יח"ד סמך צמודה לה בשטח של עד 55 מ"ר..
- (7) תותר בניית מבני עזר בקו בנין 3 מ' או בקו בנין 0.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה וחישובם יקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש. הוראות בינוי לחניה מקורה:
 תותר חניה בצמוד לבית המגורים או במרחק 3 מ' לפחות מבית המגורים ובמסגרת קוי בנין פרט לקו בנין קדמי יותר 1.5 מ'.
 בתא שטח 403 יצוין בבקשה להיתר מרחק החניה מהבית.
 קו בנין צדדי ואחורי יותר "0".
 אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה 6 מ'.
 עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות עיצוב ופיתוח.



6.2

חלוקה ו/ או רישום

תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תצ"ר עפ"י תכנית זו ואישורו בוועדה המקומית.

6.3

ניהול מי נגר

נגר עילי:
 תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרה 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 עפ"י הנחיה זו.



6.4

תנאים למתן היתרי בניה

חלוקה ורישום ראה סעיף 6.2

6.5

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים.



תק"מ - ז'וח הגבלות הבניה לצורכים (תק"מ א')
 בגני 909 לטקס 909, 22 בתקנון תכנית. תחילתו: 200/ עח/ תשל"ח - 1978

שם חטיבת	שטח (מ"ר)	מבני שול	מבני (מ"ר)	שטח (מ"ר)	מבנים ראשיים (מגורים וציבור)	שטח חריגת	הגדרה
חטיבת 1	3.01	0.01	5.01	10% שטח טל 1.51	31	21 מ"ר	2501
חטיבת 2	0.01	0.01	3.01	המגרש טל 65	21	מ"ר	2501
חטיבת 3	10.01	10.01	10.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 4	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501
חטיבת 5	5.01	5.01	5.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 6	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501
חטיבת 7	5.01	5.01	5.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 8	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501
חטיבת 9	5.01	5.01	5.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 10	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501
חטיבת 11	5.01	5.01	5.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 12	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501
חטיבת 13	5.01	5.01	5.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 14	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501
חטיבת 15	5.01	5.01	5.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 16	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501
חטיבת 17	5.01	5.01	5.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 18	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501
חטיבת 19	5.01	5.01	5.01	65	21	מ"ר	2501
חטיבת 20	5.01	5.01	5.01	271	21	מ"ר	2501

(1) חוות הקמח 2 בוניי מגורים (ל- 3 יח"ד) לכל היחיד, חוק תמ"מ
 בתק"מ 9 בגוש 8305 שבו מותר בייח 2 בניינים (ל- 2 יח"ד).
 (2) חוות הקמח 2 קומות על מיתף שגובה התורה שלו מסתיים 1.0 מ'.

