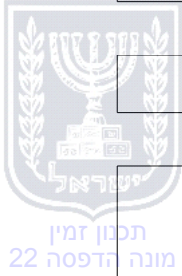


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0443432

עח/ 138 / 18 - הדר עם, שטרן, הפרדת מגרש מנחלה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/12/2018

להפקיד את התכנית

ליה ביינר

01/05/2019

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

התכנית מציעה פיצול נחלה ושינוי יעוד מחקלאי מיוחד למגרש מגורים ולמגרש מגורים בישוב כפרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/ 138 / 18 - הדר עם, שטרן, הפרדת מגרש מנחלה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

409-0443432

מספר התכנית

2.485 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	190582
קואורדינאטה Y	695326

### 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	הראשונים	12	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8302	מוסדר	חלק	6	

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 22



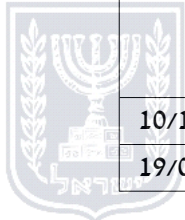
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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	רקע		1	02/08/2016	שמואל רוה	11: 47 02/08/2016		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		11	02/08/2018	רון רוזנטל	16: 26 20/03/2019		לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	24/07/2017	שמואל רוה	15: 09 26/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/11/2017	שמואל רוה	15: 09 26/11/2017		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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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	רבקה שטרן			הדר עם	הראשונים	12			shimratyuval@yahoo.com

**1.8.2 יזם**

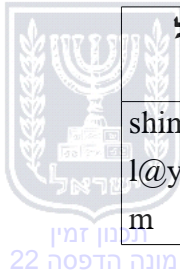
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רבקה שטרן			הדר עם	הראשונים	12			shimratyuval@yahoo.com

**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	office@frl-arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	בני לייבוביץ	450		נתניה	המעפילים	2	09-8343920	09-8820341	benny450@w alla.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	רון רוזנטל	4125894	רוזנטל אדריכלות וייעוץ נדלן	קציר	(1)				ronen@rrreac .com

(1) כתובת: קרית האומנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 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
מבני משק חקלאיים	כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון לול, רפת, דיר, חממה, מדגרה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן וכל היוצא באלה, וכן מוסך לשימוש עצמי של הישוב (לצרכי חקלאות). הקמת מבני רדיה, אחזקת כוורות וחומרי הדברה.
מגורים בישוב כפרי	היעוד "מגורים בישוב כפרי" בתכנית זו (תא שטח מס' 402) 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

קביעת מגרש מגורים חדש ע"י שטח איזור המגורים שבנחלה (פיצול מגרש).

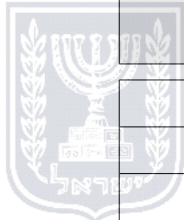
### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה לשני מגרשים.
2. הסדרת קוי בנין, לפי מצב קיים בשטח.
3. שינוי יעוד מחקלאי מיוחד למגורים בישוב כפרי ומגורים.
3. איחוד וחלוקה בהסכמה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	401
מגורים בישוב כפרי	402



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי מיוחד	2,485	100
סה"כ	2,485	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	500	20.04
מגורים בישוב כפרי	1,994.51	79.96
סה"כ	2,494.51	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>שטחי שירות.</li> <li>בריכת שחיה.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מרתפים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת מרתף.</li> <li>ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים.</li> <li>הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור בלבד.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>מבני עזר.</li> <li>בריכת שחיה.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>גדר בנויה בגבול מגרש תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צדיה. לא תותר הקמת גדר תיל בחזית, באיזור חקלאי מיוחד ואיזור מגורים.</li> <li>בריכת שחיה פרטית:</li> </ol> <p>בריכת שחיה פתוחה אשר מותקנים בה סדורי ניקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות רשות הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית.</p>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת מרתף.</li> <li>ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים.</li> <li>הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור בלבד.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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	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	3 (5)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	1	2	1	227	(2)	(2)	(1) 47	180	500	401	מגורים
5	6 (7)	3 (7)	3 (7)	3 (7)	1	2	2 (6)	267	(2)	(2)	(1) 47	220	1985	402	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:

- התכנית לא תפגע בזכויות הבניה המאושרות מכח תכניות תקפות.
- 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 בין בנייני מגורים למבנים חקלאיים לבע"ח 10 מ', ליתר 5 מ', מרחק בין 2 מבנים חקלאיים 3 מ'.
- מחסן וחניה יותרו בקו בנין 0.
- שטח המגרש המפוצל יעמוד על 500 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטח ממ"ד.
- תותר הקמת מרתף ע"ח שטחים (עיקרי ו/או שירות) שמעל מפלס הכניסה הקובעת בקונטור קומת הכניסה ובלבד שהשימושים בו בהתאם לתקנות חישוב שטחים.
- 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.
- מבנים קיימים שהותרו, יישארו על מקומם וייחשבו כמותרים בקו בנין מאושר. כל תוספת בניה למבנים הקיימים או מבנים חדשים, תהיה כמצוין בטבלת הזכויות.
- א. מבנים קיימים שהותרו, יישארו על מקומם וייחשבו כמותרים בקו בנין מאושר. כל תוספת בניה למבנים הקיימים או מבנים חדשים, תהיה כמצוין בטבלת הזכויות.  
ב. קו בנין 0 למחסן וחניה.
- 1 יח"ד ועוד 1 יח"ד סמך צמודה לה בשטח של עד 55 מ"ר + ממ"ד.
- תותר בניית חניה ומחסן 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 401 יצוין בבקשה להיתר מרחק החניה מהבית.  
 קו בנין צדדי ואחורי יותר "0".

6.2

חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:  
 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
 בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.  
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אורייים 2.0 מ'.  
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.  
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.  
 - בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ' מציר הקו.  
 - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.  
 - המנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.  
 אין לבנות מבנים מעל לקוי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך.  
 אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3

ניקוז

שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות, סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ועל פי הנחיות רשות הניקוז והועדה המקומית.

6.4

ניהול מי נגר

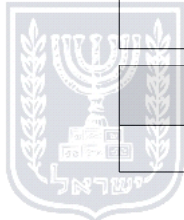
נגר עילי:  
 תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרה מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
 תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. הועדה המקומית לא תאשר בקשה להיתר בניה אלא אם היא כוללת פתרון מלא לבעיות

<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	הניקוז הנוצרות, ממצבו הטופוגרפי של המגרש והמבנה המיועד לבניה בהתאמה לתכנית האב לניקוז לכשתאושר. 2. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תצ"ר עפ"י תכנית זו ואישורו בועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עמק חפר.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים.
--	------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

