

4000896807-130



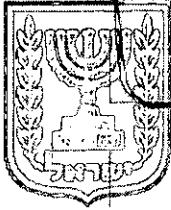
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מיוזם התכנון
הועדה המחוזית מרכז-מרכז
25-11-2020
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0567206

עח/12/110, בורגתה, ביטול נחלות ויצירת מגרשי מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1
מגרי 5
מס 14

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
9.1.20
החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום:
מתכנית במחוז
תאריך

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מיוזם התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' 409-0567206
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הרליטה
ביום 6/11/20 להפקיד את התכנית
אננת סיני
תאריך יו"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

תכנית זו מבקשת לבטל 4 נחלות שאינן מאוישות, בהן מותר היה לבנות 2 יחידות דיור + יחידת סמך צמודה לאחד המבנים, ובמקומן לקבוע 8 מגרשי מגורים.
מגרשי המגורים המוצעים מוקמו בהמשכה הטבעי של שכונת ההרחבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/12/110, בורגתה, ביטול נחלות ויצירת מגרשי מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0567206

שטח התכנית 1.2

51.479 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עמק חפר
 קואורדינאטה X 196549
 קואורדינאטה Y 691544



1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרומי של המושב ובהמשך להרחבה ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בורגתה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בורגתה	הגפן		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
8501	מוסדר	חלק	13	12
8502	מוסדר	חלק	19	
8503	מוסדר	חלק	77	79-80, 83, 89

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 43

1.6 יחס בניה התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עח/110/7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/110/7 ממשיכות לחול.	5287	2521	04/2004
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/110/2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/110/2 ממשיכות לחול.	1005		18/04/1963
עח/במ/156	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/במ/156 ממשיכות לחול.	4040	4638	10/09/1992
עח/במ/156/1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/במ/156 ממשיכות לחול.	4799	5429	08/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				טליה ארז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		טליה ארז		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		טליה ארז		תשריט מצב מוצע 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	23/02/2020	יורם וגשל	14: 22 09/03/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		04/07/2018	טליה ארז	15: 56 10/07/2018	מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 43

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			בורגתה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	בורגתה	ההדס (1)		09-8988130	09-8986719	burgata@be nt.net



תלמון זמין
מונה הדפסה 43

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות בורגתה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בורגתה		בורגתה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	בורגתה	ההדס	1	09-8988130		



תלמון זמין
מונה הדפסה 43

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	טליה ארז	30644	ט. ארז אדריכלים	בורגתה	הדקל		052-7077791		talyaerez7@g mail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	דניאל ארז	8793		בורגתה	הדקל	13	09-8986015		danielerez@g mail.com
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datam ap.com
אגרונום	יועץ	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3			vagshal@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

.2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

ביטול נחלות ויצירת 8 מגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי יעוד חקלאי ליעוד מגורים עבור יצירת 8 מגרשי מגורים בהמשך ההרחבה.
- (ב) ביטול נחלות 42, 43, 58 ו-109 ושינוי יעודן לאזור חקלאי.
- (ג) קביעת הוראות בינוי.
- (ד) ביטול קטע דרך לצורך הסדרת הדרך ויצירת שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 108
קרקע חקלאית	12, 13, 19, 77
שטח ציבורי פתוח	50, 52
דרך מאושרת	83

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	83
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	106, 108
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	83
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	107
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	52
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	83
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	50

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	35,731	69.41
דרך מאושרת	4,056	7.88
מגורים בנחלות(חלקה א)	7,941	15.43
שטח פרטי פתוח	3,751	7.29
סה"כ	51,479	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,771.33	7.33
מגורים א'	2,812.6	5.46
קרקע חקלאית	40,578.34	78.84
שטח ציבורי פתוח	4,309.41	8.37
סה"כ	51,471.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה מקורה, מחסן, בריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (א) גובה גדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, והיא תיבנה תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה. (ב) תותר הקמת בריכת שחייה פרטית ובלבד ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר בקווי בנין לשטח עיקרי. בריכה מנותקת מהבית תהיה פתוחה.
ב	חניה (א) 2 מקומות חניה בתוך המגרש. (ב) החניה תהא צמודה לבית המגורים על פי קו הבניין למגורים. לחילופין תותר חניה בקו בניין קדמי 1.5 מ' (ועד 5 מ') ובקו בניין צידי אפס. מרחק החניה מהבית יוצג בבקשה להיתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים כמפורט בהוראות תכנית עח/200.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בהוראות תכנית עח/200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים נטיעות, גינון, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. בשטח זה תותר כל פעילות לרווחת הציבור.
4.3.2	הוראות

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים כמפורט בסעיף 1 לחוק תכנון ובניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימושים המותרים לפי סעיף 4.4.1 שלעיל יוצגו במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה ויאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות מקסימום		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
	(9) 5	(8) 3	(7) 3	1	2	(6) 9	(5) 1	(4) 230	(3)	(2)	(1) 50	180	350	מגורים א'
	5	7	3		1	7		(10)						קרקע חקלאית
								25				25	550	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

לפי הוראות עמ' 200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 2 חניית בשכח של 35 מ"ר ועוד 15 מ"ר מחסן ובנוסף 12.50 מ"ר ממ"ד..
- (2) על חשבון שטח עיקרי שמעל הקרקע..
- (3) על חשבון שטחי השרות בקומת כניסה.
- (4) בנוסף ממ"ד בגודל 12.5 מ"ר לכל יחיד או לפי הוראות פיקוד העורף.
- (5) 1 יחיד בכל מגרש, סה"כ בתכנית 8 יחיד..
- (6) לגג רעפים 9.00 מ"ר, לגג שטוח 7.5 מ"ר..
- (7) או 0 לחניה מקורה/מחסן.
- (8) או 0 למחסן.
- (9) או 1.5 לחניה מקורה.
- (10) זכויות הבניה למבנים חקלאיים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות..

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תצ"ר עפ"י תכנית זו ואישורה בועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	(א) אספקת המים תהא מרשת אספקת המים של מקורות ותסופק ע"י האגודה - בורגתה - עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ. (ב) המגרשים יחוברו למערכת הביוב האזורית. (ג) היזמים ידאגו לניקוז השטח בתיאום עם המועצה האזורית ורשות הניקוז.

6.3	ניהול מי נגר
	יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. 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 היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:</p> <p>ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ג. בכפוף למימוש ערך חליפי- בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>
6.6	תשתיות
	קווי הטלפון, קווי החשמל וכבלי הטלוויזיה יהיו תת קרקעיים.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43