

22.10.04

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 28.10.04  
 אדר' זורון דרוקמן  
 מתאריך 28.10.04  
 תאריך

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 2004-10-28  
 בית קול  
 תיק מס' 15585

מחוז תכנון מקומי עמק חפר

מחוז: המרכז

נפה: שרון

מושב הדר עם

תכנית שינוי מתאר עז/138/3

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק  
תכנית הרחבה שלב ב' להדר עם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 ועדה מקומית לחופי לבנון עמק חפר  
 3/138/א  
 כישור מס' 3004011  
 החלטת: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
 לאשר את התכנית  
 יושב ראש  
 מזכיר

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 3/138/א  
 חתנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג' לחוק  
 מתאריך 28.10.04  
 יו"ר הועדה המחוזית

- עידכון:-
- ינואר 1999
  - יולי 2000
  - אוקטובר 2001
  - מרץ 2002
  - פברואר 2003
  - ספטמבר 2003
  - יוני 2004

## מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ע מ ק ח פ ר

מ ח ו ז המרכז

מושב הדר עם

ת כ נ י ת ש י נ ו י מ ת א ר ע ח / 138 / 3

1. השם: תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר עח/200 138 ו- עח/במ/163 שינוי לתכנית מתאר עח/200 138 ו- עח/במ/163 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. מקום התכנית: מחוז-מרכז נפה:- שרון מועצה איזורית:- עמק חפר מרחב תכנון מקומי:- עמק חפר מושב :- הדר עם.
3. תחום התוכנית: התכנית מותחמת בקו כחול בתשריט ותחולתה בגוש :- 8306 חלקות:- 23-25,27,29 ובחלק מחלקות :- 26,6,22,53,54
4. השטח: 54.29 י"זנס.
5. יחס לתכניות אחרות: על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכניות מיתאר עח/200, עח/138 והתכנית עח/במ/163 על כל העידכונים שנעשו בהם מעת לעת, לרבות תכנית זו. במקרה ותתגלנה סתירות בין התכניות יש לנהוג לפי תכנית זו.
6. מסמכי התכנית: א. 7 עמודי מסמך הוראות בכתב - (תקנון).  
ב. תשריט צבוע הכולל מצב קיים בקנ"מ 1:2.500 ומצב מוצע בקנ"מ 1:1.250 ותשריט סביבה בקנ"מ 1:10.000  
ג. נספח - תנועה. ד. נספח - ניקוח. ה. נספח - ב"וב.  
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
7. יוזמי התכנית: הדר עם אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ. מושב הדר עם טל: 09-8823493
8. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית: דני ארז אדריכל ומתכנן ערים, בורגתה, ד.ג. לב השרון. טל/פקס: 09-8986015
10. מטרות התכנית: א. תוספת 38 מגרשי מגורים להרחבת ב' הדר עם.  
ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי, למגורים, דרכים, שצ"פ.  
ג. שינוי יעוד משצ"פ ומשב"צ למגורים, ומדרך למגורים ושצ"פ.  
ד. השלמת מגרש 101 בתכנית עח/במ/163 לגודל מגרש מינימלי.  
ה. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי המגרשים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965.  
ו. קביעת הוראות והגבלות בניה בתחום התכנית.  
ז. ביטול דרכים, התווית דרכים חדשות כולל דרכים חקלאיות והרחבת דרכים קיימות.
11. רשימת תכליות: 1. איזור מגורים ישמש לבנית מבני מגורים חד-משפחתיים בהתאם להוראות הנחיות בניה וטבלת שטחים ואיזורים להלן.  
2. שטח ציבורי פתוח ישמש לחורשות גינות שבילי הולכי רגל מתקני ספורט מתקנים הנדסיים ותשתיות.  
3. שטח לדרכים -ישמש לכבישים ומדרכות, חניות ומעבר לתשתיות.  
4. דרך חקלאית תשמש למעבר לציד חקלאי לעיבוד השטחים החקלאיים.

12. טבלת זכויות והגבלות בניה:

זכויות בניה										
היעוד האזור	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין (מ')			מעל מפלס כניסה		מתחת מפלס כניסה		מספר קומות מרבי	גובה מבנים מרבי
		קידמי	צדדי	אחורי	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
אזור מגורים 38 יח"ד	500 מ"ר או כמסומן בתשריט	לעיקר 5.0 מ'	לעיקר 3.0 מ'	לעיקר 6.0 מ'	220 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר על חשבון שטח מעל מפלס כניסה	עד 50 מ"ר עיקרי	2 + קומות מרתף	8.5 מ' לגג רעפים 7.5 מ' לגג ני"ח
יחיד אחת למגרש	תכסית מכסימי 40% מגודל המגרש	קווי בנין לשירותים:- קידמי - 1.5 מ' לחניה מקורה צד - 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן. אחורי - 6.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.								
שטח ציבורי פתוח	כמסומן בתשריט	כל בניה אסורה, למעט תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים לרבות מתקנים ציבוריים לאצירת אשפה בשטח בניה כולל של עד 5% משטח המגרש, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט, נופש ומשחק, דרכים ושבילים- בהתאם לתוכנית רינוי ופיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית.								

הערות ללוח הזכויות והוראות הבניה:

1. בנוסף לטבלה ראה השלמות בסעיף 14 - הנחיות בניה.
2. שטח הקומה התת-קרקעית לא יחרוג מקו ההיקף של הקומה שמעליה (קומת הכניסה). גובה קומה תת-קרקעית לא יעלה על 2.20 מ', אם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין השטחים העיקריים. הכניסה לקומה תת-קרקעית תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור. יותר שימוש במרתף לצורכי חניה. תקרת הקומה התת-קרקעית לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים ויובטחו בה פתרונות מתאימים לניקוז ואיורוד.
3. גובה 0.00 של הבית ייקבע בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4. שטחי השירות יהיו מחוברים לבית המגורים או במרחק של 3.0 מ' לפחות ממנו. קווי הבניה לשטחי השירות המחוברים לבית יהיו זהים לקווי הבניה לבית המגורים.
5. במגרש פינתי יחשבו קווי בנין קידמי - שתי חזיתות המגרש הפונות לרחובות הגובלים ואילו קווי בנין צדדיים שתי החזיתות הנותרות.
6. רוחב מינימלי של חזית מגרש למגורים יהיה 20.0 מ' או כמסומן בתשריט.

13. טבלת שטחים ויעודי שטח:

האיזור	שטח - (דונם)	אחוז
מגרשי מגורים	21.54	39.68
שטח ציבורי פתוח	6.45	11.88
דרכים	15.03	27.68
דרך חקלאית	0.98	1.81
שטח חקלאי	10.29	18.95
סה"כ	54.29	100.00

14. הנחיות בניה:

א. גג: גימור גג שטוח, במקומות בהם בתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי העכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהווה מפגע נופי כדלקמן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

ב. אנטנות ודודי שמש:

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל לפי שיקול דעתה ובאישורה של הועדה המקומית. בגגות רעפים יהיה הודד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה. בגגות שטוחים יבנה מסתור במיוחד כחלק מהמבנה להסתרת הקולטים ודוד המים.

ג. גימור חזיתות הבתים:

יותר השימוש בחומרים הבאים: בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון ובכפוף לדרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ד. גובה המבנה:

גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מגובה קרקע טבעית ובגג שטוח לא יעלה גובה הגג על 7.5 מ' מגובה קרקע טבעית. גובה 0.00 של הבית יקבע בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. מקלט ומגון: עפ"י תקנות הג"א לשעת חירום.

1. חניה: בינוי לחניה מקורה באזור מגורים

מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועידכוניהם בעת הוצאת היתר הבניה - ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש, סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר אורך מבנה החניה במקביל לגבול מגרש יהיה 6.0 מ', גובה פנימי למבנה לא יעלה על 2.20 מ'. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם לתכניות הפיתוח המאושרות. חניה בקו בנין ריזמי - 1.5 מ'.

חניה בקו בנין צדדי - 3 מ' או 0.0 מ' (בהסכמת השכן) ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' ממנו.

חניה מקורה בקו בנין ארוך - 6.0 מ' או 0.0 מ' (בהסכמת השכן), ברצף עם בית המגורים או 3 מ' ממנו.

## 15. הוראות בנושא איכות הסביבה ותשתיות:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים.

### א. ניקוז ותיעול:

ע"י תיעול ו/או ע"י חילחול, עם תעלות פתוחות ו/ או סגורות לצידי דרכים ושבילים. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח-1958, על תיקוניו ותקנותיו וכן עפ"י תכנית נספח ניקוז המהווה חלק משלים לתכנית זו. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז ותיעול, תיכלול פתרון גאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים הסמוכים. תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חילחול לריצופי חוף ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התוכנית, לשביעות רצון הועדה המקומית. יבוצעו תעלות פתוחות או מערכות ניקוז סגורות ליתרות מי הנגר בתנאי שמוצא המים לאפיקי מים עיליים, והם יהיו בהסכמה ובאישור הרשויות הנוגעות בדבר.

### ב. אספקת מים:

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש במבנים בתוכנית בלי שתובטח אספקת מים מהמערכת המרכזית, בכפיפות להנחיות: (חוק: הבריאות ו/או: נציבות המים, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו ולתקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

### ג. ביוב:

הבנינים בשטח התוכנית הזו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית של המועצה האיזורית, לפי זרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות ולשביעות רצון מהנדס המועצה האיזורית. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי. פתרון הביוב - על פי נספח ביוב המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשות המוסמכת מעת לעת וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. היתרי הבניה יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל. התואי הנדון בחלקו מתוכנן בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח הנ"ל. יש להניח קטע קו מאסף, המתוכנן בתחום רדיוס מגן ג' ממגרש 208 עד לחיבור לקו הקיים, מצנרת PE - 100 ת.י. 499/1519, ריתוך בשיטת EF/BW.

אישור איכלוס ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לאמור לעיל. הנחת צנרת הביוב לא תפגע בעצי הקוזארינות אותם יש לשמר.

### ד. פסולת ואשפה:

אגירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת חקלאית ופסולת רעילה, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו.

ה. פינוי פסולת בנין: יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט - 1998.

### ו. חומרים רעילים ומסוכנים: (ובין היתר חומרי הדברה)

הטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

**ז. רעש:**

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלטי הרעש המותרים כדין.

**ח. בניה בקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מטר.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ווט	5 מטר.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ווט (עם שדות עד 300 מ')	11 מטר.
בקי מתח על 400 קילוואט (עם שדות עד 500 מ')	21 מטר.

הערה: 1. במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על בוויים עם הספקים גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 קילוואט.

מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 קילוואט.

מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים עם קוי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה.

5. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חיבורים (מרשת אל מבני המגורים) יהיו תת-קרקעיים.

**ט. תקשורת - טלפון ות.ל.כ.:**

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלביזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים

בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה

ולפי תאום ואישור חברות "בזק" זמ.ת.ב.

מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלביזיה ורדיו יקבעו ע"י ועד המושב - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

**16. הפקעות חלוקה ורישום:**

א. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית

ויירשמו על שם המועצה האיזורית בהתאם לחוק.

ב. טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצורכי רישום

באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית, הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות

אישור הועדה המקומית לאחר פירסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

**17. ביצוע הפיתוח:**

פיתוח התשתית יעשה על חשבון בעלי הזכויות בקרקע.

**18. היטל השבחה:**

היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק חפר.

**19. משך ביצוע התכנית:**

משך ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

20. מקרא וסימון:

גבול תכנית  
גבול תכנית מאושרת  
גבול דרך קימת לבטול  
דרך חקלאית  
דרך מוצעת  
רוחב הדרך  
מס. דרך  
קוי בנין מינימליים  
מס. חלקה  
מס. מגרש מוצע  
אזור מגורים.  
אזור מגורים לבעלי מקצוע  
אזור נחלה  
איזור חקלאי  
שטח לבניני צבור  
איזור למבני משק  
שטח צבורי פתוח

קו עבה בכחול בלתי מקוטע.  
קו עבה כחול מקווקו.  
קוים אלכסוניים באדום על רקע האזור.  
רשת קוים דקים שתי וערב בצבע ירוק על רקע לבן.  
אדום.  
ספרה ברבע התחתון של עיגול המסומן על הדרך.  
ספרה ברבע העליון של עיגול המסומן על הדרך.  
ספרות ברבעים השמאלי והימיני של עגול המסומן על הדרך.  
מספר בתוך איזור תחום בקו גבול.  
מספר בתוך עיגול.  
צבע כתום.  
צהוב תחום ירוק  
צבע צהוב.  
קוים אלכסוניים בירוק.  
חום תחום בחום כהה.  
חום מותחם בירוק.  
ירוק.

מינהל מקרקעי ישראל  
**דוד אמגדי**  
 אדריכל המחוז  
 31-12-2003

דני אדן אדריכלות מהנדסים בע"מ  
 מ.ח. 512125451  
 בורגות 4286 ל.ב. הערון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

המתכנן

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

יחד - עם"כפר שיתופי  
 להתשובת הקלאית בע"מ

מושב הדר עם - היזם

יחד - עם"כפר שיתופי  
 התישבות הקלאית בע"מ