

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עמק-חפר"
21-12-2011
נתקבל

מב"ת 2006
112

21-12-2011

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
05.01.2012
נתקבל
תיק מס'

תכנית מס' - עח/ 15 / 42
שם התכנית: בית יצחק, הפרדת מגרש מגורים מנחלה.

נבדק וניתן להפקיד לאשר
מס' 28.6.10
30.7.11
מס' 5/2/2012
תאריך
מתכננת המחוז

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי
"עמק חפר"
מפורטת
סוג התכנית

אישורים

מתן תקף	הפקדה
---------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשל"ה-1965</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק חפר</p> <p>שינוי תכנית מס' 4215/08</p> <p>בישיבה מס' 2009017 מיום 11/11/09</p> <p>הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית</p> <p>יושב ראש</p>	<p>הועדה המקומית</p>
<p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המחוזית</p> <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הועדה המחוזית החליטה ביום: 30.3.11</p> <p>לאשר את התכנית</p>
	<p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>24.04.2012</p> <p>תאריך</p>

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת ת.ב.ע. בסמכות מחוזית המשנה יעד של חלק מהנחלה ומפרידה מגרש למגורים חד משפחתי באזור מגורים בתחום חלקה א של הנחלה. שינוי לתכנית עח/15/17. בנחלה נותרת יח"ד אחת ועוד יח"ד סמך צמודה לה שאינה עולה על 55 מ"ר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז**תכנית מס' – עח/15/42****1. זיהוי וסיווג התכנית .**

בית יצחק, הפרדת מגרש מגורים מנחלה. מספר התכנית: עח/15/42	1.1 שם התכנית : ומספרה
10750 מ"ר	1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
ראשונה	שלב
	מספר מהדורה
2/11/11	תאריך עדכון
תכנית מפורטת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.	1.4 סיווג התכנית
כן	סוג התכנית
לא	סוג איחוד וחלוקה
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא רלוונטי	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
לא רלוונטי	לפי סעיף:
	אופי התכנית

1.5	מקום התכנית	מושב בית יצחק- שער חפר
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי- "עמק חפר" קואורדינטה מערב מזרח - קואורדינטה דרום צפון - 694/000 , 693/925 189 /950 , 190/150
1.5.2	תאור מקום	מושב בית יצחק- שער חפר
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית - התייחסות לתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	מושב בית יצחק- שער חפר ישוב שכונה רחוב מספר בית דרך השרון 89
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית	

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
	263	חלק מהגוש	מוסדר	8212

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
מספר הגוש הישן 8212 ח"ח 41-46 , 8280 ח"ח 1-2	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
132	עח/15/17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/15/17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות התכנית ממשיכות לחול	4006	21/5/1992
עח/200/21	כפיפות	פל"ח	5030	12/11/2001
תמ"א 35	כפיפות	תכנית מתאר ארצית	5474	27/12/05
עח/200 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות התכנית ממשיכות לחול	2553	19/7/1979

תכנית זו משנה את התכניות האמורות אולם כל מה שלא שונה ע"י תכנית זו ממשיך לחול ע"פ התכניות הנ"ל.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נגה נשרי	19/07/11	ל.ר.	21	ל.ר.	מחייב	תקנון
	ועדה מחוזית	נגה נשרי	19/07/11	1	ל.ר.	1 : 250 1:2500 1:10000	מחייב	תשריט

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.

2/11/11

עמוד 6 מתוך 21

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	ז"ם ומגיש התכנית בפועל
	-	052-8385959	09-8617795	מושב בית צחקי-שער חפר			055501886	דדון ורד	גברת	ז"ם ומגיש התכנית בפועל
	-	054-7958995	08-6377874	משעול החמניה 5 אילת 88000			054376900	קנדי אסנת	גברת	ז"ם ומגיש התכנית בפועל
	-	052-6622763	04-6201245	רח' אדלויין 3/ב, בית אלעזר, חדרה			577900334	שיין נטע	גברת	ז"ם ומגיש התכנית בפועל
	09-8337982		09-8616961	רח' הצאלון 10 נורדיה			02390234	אלי גברי	חוכר	ז"ם ומגיש התכנית בפועל
	098337982		09-8616961	רח' הצאלון 10 נורדיה			023726557	ציפורה גברי	חוכר	ז"ם ומגיש התכנית בפועל

2/11/11

עמוד 7 מתוך 21

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
-	-	-	-	שדרות מנחם בגין 125 תל- אביב	מ.מ.י.					
-	-	052-8385959	09-8617795	מושב בית יצחק- שער חפר			055501886	דדון ורד	חוכר	
-	-	054-7958995	08-6377874	משעול החמניה 5 אילת 88000			054376900	קנדי אסנת	חוכר	
-	-	052-6622763	04-6201245	רח' אידלויין 3/ב, בית אליעזר, חדרה			577900334	שיין נטע	חוכר	
-	09-8337982		09-8616961	רח' הצאלון 10 נורדיה			02390234	אלי גברי	חוכר	
-	09-8337982		09-8616961	רח' הצאלון 10 נורדיה			023726557	ציפורה גברי	חוכר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	אדריכל	מחדד
nonishry@netvision.net.il	09-7962112	054-8077860	09-7961994	מצדה 87 תל- מונד		38481	57197584	נגה נשרי		אדרי	
	09-8665799		09-8665799	דרך הים 40 חבצלת השרון מיקוד 42937		891		יונגר רן			מחדד ומהנדס גאודיזיה

2/11/11

עמוד 8 מתוך 21

1.9 הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	במצב קיים יעוד הקרקע הוא "מגורים א בתחום חלקה א בנחלה " לפי עח/15/17 במצב קיים הגדרת שמו של ייעוד הקרקע בהתאם לנהל מבא"ת כ: "מגורים בישוב כפרי" אין בכך שינוי יעוד אלא שינוי פורמלי בהגדרה בלבד כאמור לעיל. תאי שטח A101 ו-B101- מהווים יחד חלקה א' בנחלה.
קרקע חקלאית	במצב קיים יעוד הקרקע הוא "איזור חקלאי בתחום חלקה א בנחלה" לפי עח/15/17 במצב קיים הגדרת שמו של ייעוד הקרקע בהתאם לנהל מבא"ת כ: "קרקע חקלאית" אין בכך שינוי יעוד אלא שינוי פורמלי בהגדרה בלבד כאמור לעיל. תאי שטח A101 ו-B101- מהווים יחד חלקה א' בנחלה.

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.**

הפרדת מגרש מגורים (1 יח"ד) בגודל 557 מ"ר מיעוד "מגורים בישוב כפרי"- חלקה א בנחלה (1 יח"ד + יחידת סמך בגודל 55 מ"ר במבנה אחד)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. א. הפרדת מגרש מגורים בגודל 557 מ"ר (1 יח"ד) מיעוד "מגורים בישוב כפרי" (חלקה א בנחלה) והותרת הנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי (1 יח"ד + 1 יחידת סמך בגודל 55 מ"ר במבנה אחד) ויעוד חקלאי של חלקה א.
סה"כ 3 יח"ד בתחום התכנית ללא תוספת יח"ד ביחס לתכנית המאושרת.

ב. חלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ג. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית.

2. שינוי קוי בנין לפי הבניה הקיימת:
א. שינוי קו בנין קדמי למבנה מגורים (תא שטח 102) מ- 5.0 מ' ל- 4.9 מ' נקודתי.
ב. שינוי קו בניין אחורי בקרקע חקלאית לחממה קיימת (תא שטח 101B) מ- 5.0 מ' ל- 1.20 מ' - 0.30 מ'.
ג. שינוי מרחק בין שני מבני משק חקלאיים קיימים (תא שטח 101B) מ- 3.0 מ' ל- 2.15 מ' - 2.37 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

10.750	סה"כ שטח התכנית - דונם
--------	-------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
סה"כ 3 יח"ד בתחום התכנית ללא תוספות יח"ד ביחס לתכנית המאושרת.		263	137 (-)	400	מ"ר עיקר	מגורים בישוב כפרי-
		65	-	65	מ"ר שירות	
		1 יח"ד ועוד יחידת סמך צמודה לה. שלא תעלה על 55 מ"ר (עיקרי + שירות)	1 (-)	3 יח"ד ב 2 מבנים, כאשר מתוכן יחידת הסמך תהיה צמודה לאחד המבנים ולא תעלה על 55 מ"ר (עיקרי + שירות)	מס' יח"ד	מגורים
		1	1 (+)	-	מס' יח"ד	
	137	137 (+)	-	מ"ר עיקרי		
	65 (+)	65 (+)	-	מ"ר שירות		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חוק העתיקות	בניית משמרת מים		
חוק העתיקות	בניית משמרת מים	A101	מגורים בישוב כפרי
חוק העתיקות	בניית משמרת מים	102	מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין יעוד הקרקע או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורטים בטבלה זו יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושם

4.1	קרקע חקלאית (B 101)
4.1.1	שימושים -
	א. כל פעילות חקלאית
	ב. מבני משק חקלאיים הדרושים לפעילות חקלאית
4.1.2	הוראות-
	א. ע"פ הוראות תכנית עח/200 על תיקוניה, ועח/15/17. וכן ע"פ הוראות תכנית זו. ראה גם סעיף 1.9 "הגדרות בתכנית". קרקע חקלאית של חלקה א' בנחלה.

4.2	מגורים בישוב כפרי (A 101)
4.2.1	שימושים
א.	מבנה מגורים (יחידת מגורים אחת ועוד יחידת סמך צמודה לה שלא תעלה על 55 מ"ר שתיהן במבנה אחד.
ב.	מבני משק חקלאים
ג.	שטחי שירות + ממ"ד
ד.	כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית
ה.	ברכת שחיה
ו.	שימושי פל"ח.
4.2.2	הוראות
א.	ע"פ הוראות תכנית עח/200 על תיקוניה, עח/21/200, ועח/15/17. למעט שטחי הבניה ושינויים אחרים וע"פ הוראות תכנית זו. ראה גם סעיף 1.9 "הגדרות בתכנית".

4.3	מגורים (102)
4.3.1	שימושים
א.	מבנה מגורים חד משפחתי
ב.	שטחי שירות
ג.	ממ"ד
ד.	ברכה שחיה.
4.3.2	הוראות
א.	ע"פ הוראות תכנית זו והוראות תכנית עח/200 על תיקוניה, ועח/15/17.

א. עיצוב אדריכלי- ע"פ תכנית עח/200 על תיקוניה, עח/21/200, ועח/15/17

5.טבלת זכויות והוראות- מצב קיים. לפי עח/15/17.

1	2	3	4							5	6		7
			מבני מנווטים/מבני חלצה								מבני מסק הקלאיים		
			מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה		מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	
פרק נהפראות רחניים והורח האזור	ה א י ו י	יכול מנווטים (100%)	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	ה ע ר ו ח	
פיק ד-1 אזור מסק הקלאיי - חלקות א-	מקלוח א-1	10.0 (1) דונם	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	כולל: אזור מנווטים א-1 אזור מנווטים א-2 ומזור הקלאיי הוותמס וזקה א-1 (נראה להלן) (1) כפוף לטעיפוט 35 א-1-35 כ-1	
מגורים א-1	צהור	3.5 (1) דונם	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	(1) כפוף לטעיף 35 ג-1 (2) עד מסל ח"ד במקרים מיוחדים. כפוף לטעיף 27. (4) כפוף לטעיף 38. (5) כפוף לטעיפוט 40, 38, 36.	
מגורים א-1	צהור	2 דונם	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	לכנייה יח"ד שניה ושלישית כוחלות עם חזיה שניה או עם מגוש נפרד מצורך לטסק. הוראות הבניה וזכויות הבניה (יח"ד, שטח רצפות) והנה לאזור מנווטים א-1. זכויות הבניה על המנוש נחשבות או על המנוש נחשבות או על המנוש נחשבות או על המנוש נחשבות	
מגורים א-1	צהור	1.0 דונם	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	לכנייה יח"ד שניה ושלישית כוחלות עם חזיה שניה או עם מגוש נפרד מצורך לטסק. הוראות הבניה וזכויות הבניה (יח"ד, שטח רצפות) והנה לאזור מנווטים א-1. זכויות הבניה על המנוש נחשבות או על המנוש נחשבות או על המנוש נחשבות או על המנוש נחשבות	
מגורים א-1	צהור	7 דונם	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	כ ו י ה א ס ו ר ה	
פיק ד-1 אזור מסק הקלאיי	מבני מנווטים/מבני חלצה	כולל	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	(1) כפוף לטעיפוט 27. (2) כפוף לטעיף 38.	
מגורים א-1	מבני מנווטים/מבני חלצה	0.5 דונם	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	מבני מנווטים/מבני חלצה	(1) כפוף לטעיף 27. (2) כפוף לטעיף 38.	

5.1. טבלת זכויות והוראות - מצב מוצע

מס' יחיד	מס' יחיד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) שטח עיקרי+שירות. **	שטחי בנייה (מ"ר) .		מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת		שטחי בנייה למגורש	שטחי בנייה למגורש		
5	3	3	3	3	3	3	3	3	101B	קרקע חקלאית
אפס בקצה אזור מגורים הצמוד לאזור החקלאי.	3 לשרות 0 או 3	3 לשרות 0 או 3	3 לשרות 0 או 3	3 לשרות 0 או 3	3 לשרות 0 או 3	3 לשרות 0 או 3	3 לשרות 0 או 3	3 לשרות 0 או 3	101A	מגורים בשוב כפרי
	5 או 1.5 מ' למוסר. ***	5 או 1.5 מ' למוסר. ***	5 או 1.5 מ' למוסר. ***	5 או 1.5 מ' למוסר. ***	5 או 1.5 מ' למוסר. ***	5 או 1.5 מ' למוסר. ***	5 או 1.5 מ' למוסר. ***	5 או 1.5 מ' למוסר. ***	2556	
	השכן	השכן	השכן	השכן	השכן	השכן	השכן	השכן	557	
	השכן	השכן	השכן	השכן	השכן	השכן	השכן	השכן	102	מגורים

* ממ"ד 12 מ"ר או לפי הוראות פיקוד העורף שתהיינה בעת הוצאת היתר הבניה.
 ** למעט עבור הבנייה הקיימת, עבורה קוי בנייה כמופיע במטרות התכנית.

*** קו בנין קדמי למבנים חקלאיים 5 מ' מגבול הדרך. מבנים חקלאיים מותרים ב"קרקע חקלאית" וב"מגורים בשוב כפרי" (ראו סעיפים 4.1.4.2) בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט לתאי שטח A101 ו- B101, וברצף בשני יעודי הקרקע. (בהתאמה לתכניות החלות במקום עח/ 15/ 17, עח/ 200 על תיקוניה).

2/11/11

עמך 13 מתוך 21

6. הוראות נוספות	
6.1 מפת מדידה	
התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך רן יונגר	
6.2 חלוקה ורישום	
טרם מתן ההיתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פירסום מוקדם בהתאם לסעיף 197 לחוק.	
6.3 הסדרת בניה קיימת	
בניינים קיימים בחריגה מהוראות עח/ 200 על תיקוניה, עח/ 17 / 15 יותרו בהתאם למפורט במטרות התכנית והוראותיה. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.	
6.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.	
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.	
* ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מטר
* ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים	2.0 מטר
* בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
* בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עפ שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
* בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
* מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
* מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.	
6.5 מרתפים	
ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ. הכניסה למרתף תהיה במדריגות פנימיות בלבד. לא תותר התקנת מטבח במרתף.	
6.6 היטלי השבחה	
היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר.	
6.7 הוראות שונות	
התכנית איננה מסדירה חריגות בניה ושימושים חורגים ככל שהינם למעט המוסדר בהוראות התכנית.	
6.8 חיזוק מבנה	
מתן היתר למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38) ניספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).	

6.9 חניה:
<p>מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחילופין ניתן:</p> <p>א. חניה בקו בנין קדמי באזור המגורים: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 2.7 מ' מבית המגורים.</p> <p>ב. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים בישוב כפרי (כולל): 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) ולא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3.0 מ' מבית המגורים.</p> <p>ג. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3.0 מ' באזור מגורים בישוב כפרי ו- 2.7 מ' לאזור מגורים.</p> <p>סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה יהיה במקביל לגבול יהיה 6 מטר.</p> <p>גובה פנימי של מבנה החניה יהיה 2.30 מ'. עוצב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכניות פיתוח ועיצוב.</p>
6.10 בניה משמרת מים
<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהית נגר כגון: חיבור מרובי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.</p>
6.11 מים
<p>כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' לבתים חדשים יהיו תת קרקעיים.</p>
6.12 חוק העתיקות
<p>על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978</p>

7. ביצוע התכנית						
7.1 שלבי ביצוע-מידי						
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">מספר שלב</td> <td style="text-align: center;">תאור שלב</td> <td style="text-align: center;">התנייה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ל.ר.</td> <td style="text-align: center;">ל.ר.</td> <td style="text-align: center;">ל.ר.</td> </tr> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה				
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.				
7.2 מימוש התכנית – תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.						

דוד אמוגדי
אדריכל המחוז

אין לני התנגדות עקרונית להצעת התכנית. בתנאי שנו תוקף
 להוצאת ע"פ השינויים התכנוניים המוסמכים.
 הליכי מינוי הונה לצדדי הבטוח מספר. אין כל משום הסכמה
 לשימוש התכנית על-ידי הניזם או כל אדם אחר, אין זה
 כדי להסנות כל זכות לניזם התכנית או ככל בעד עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוספה השטח ונתחם עמו
 הסכם מתאים בנינו ואין התויתנו זו באה במסגרת הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפני כל
 הוצה ועפ"י כל דין.
 כמען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידיו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהציימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בנדל הפרתו ע"י מי שהכש מאתנו
 על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנסודת מנט התכנית,
 והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך חתימתנו.
 מינהל מטרקעי ישראל
 מריו סמירני

04-12-2011

עמוד 15 מתוך 21

8. חתימות ואישורים					
8.1 חתימות					
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
מ/מ/מ	<i>למנו</i>		055501886	דדון ורד	יחם ומגיש התכנית
			054376900	קנדי אסנת	
מ/מ/מ	<i>אסנת קנדי</i>		577900334	שיין נטע	
מ/מ/מ מ/מ/מ	<i>דדון ורד</i>		02390234	אלי גברי	
מ/מ/מ	<i>צ.ב</i>		023726557	ציפורה גברי	
		מ.מ.י.			בעלי עינין בקרקע.
מ/מ/מ	<i>למנו</i>		055501886	דדון ורד	
			054376900	קנדי אסנת	
מ/מ/מ	<i>אסנת קנדי</i>		577900334	שיין נטע	
מ/מ/מ מ/מ/מ	<i>דדון ורד</i>		02390234	אלי גברי	
מ/מ/מ	<i>צ.ב</i>		023726557	ציפורה גברי	
			57197584	נגה נשרי אדריכלית	עורך התכנית

אדריכלית נגה נשרי - נשרי
מס' רישום - 38481
רח' מצדה 8 תל-אביב

בית יצחק-שער חפר
1 אזור לתושבות חקלאות בנימין
מ/מ/מ

עמוד 16 מתוך 21

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית – עח/ 15/ 42		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית-דדון	1.1	
	✓	מחוז- מרכז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זים, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זים, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג- 2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד. עמוד 17 מתוך 21

2/11/11

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנט")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו? אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נגה נישרי (שם), מספר זהות 57197584, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' עח / 15 / 42 ששמה: דדון קנדי, שיין (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות מס' רישיון 38481**.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו ותכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על די/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכלית נגה נישרי
 מס' רישיון - 38481
 רח' מצודת צה"ל תל אביב
 חתימת המצהיר

2/11/11
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: עח/ 15/ 42

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 26.8.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

891
_מספר רשיון

יוגור רו
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 21.8.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

891
מספר רשיון

יוגור רו
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 21.8.2011 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

891
מספר רשיון

יוגור רו
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק-לא רלוונטי		
התוכנית נקבעה לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה אישור התוכנית
		התוכנית/דחיית