

תכנית מס' עח/134/9

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 "עמק-חפר"  
 03-07-2012  
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תוכנית מס' עח/134/9	04.07.2012
	נתקבל
שם התוכנית: חבצלת השרון, טל דוד ועליזה	תיק מס'

מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: עמק חפר  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965                      ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר                      תכנית מתאר מס' עח/134/9                      בישיבת מס' 2010014 מיום 29/7/10                      הוחלט: להמליץ בפני הוועדה המחוזית                      לאשר את התכנית</p> <p>יושב ראש                      חז"ר</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז המרכז                      הוועדה המחוזית החליטה ביום:                      9/134/9 2108-17-6.12                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>30.8.12                      יו"ר הוועדה המחוזית                      נאמן</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהותה שינוי יעוד חלק משצ"פ למגורים במטרה להחזיר ליזם התכנית שצ"פ שהופרש בתביע קודמת ולא הופקע בפועל. שינוי יעוד משק עזר למגורים לצורך התאמתו לחוזה חכירה עם המנהל, והפרשת שטח לשצ"פ בגודל של 95 מ"ר ממשק העזר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>חבצלת השרון, טל דוד ועליזה</p> <p>עח/134/9</p> <p>212.826 דונם (נמדד גרפית)</p> <p>מתן תוקף</p> <p>מהדורה 1 בשלב מתן תוקף</p> <p>2.7.12 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>חלוקה בהסכמת כל הבעלים</p> <p>לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	--	---

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר
- קואורדינטה X מרכז תחום הישוב הקרוי "המחנה"  
נמצא ב- X=187,000
- קואורדינטה Y מרכז תחום הישוב הקרוי "המחנה"  
נמצא ב- Y=696,000
- 1.5.2 תיאור מקום מושב חבצלת השרון, תחום הישוב הקרוי "המחנה".
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית עמק חפר
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית חבצלת השרון

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8323	• מוסדר	• חלק מהגוש	25,26	24,27,42
8325	• מוסדר	• כל הגוש	4-11,13-16 18-25 45,35-43,27-33	
8327	• מוסדר	• חלק מהגוש	12-14,21-27 30-32 34-40,100 179-190	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/134/3	902, 901, 2/25, 1/25

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/200	• שינוי	התכנית כפופה להוראות תכנית עח/200, למעט כל מה ששונה בתכנית זו.	2553	19.7.1979
חמ/72	• שינוי	חמ/72 הינה תכנית חלוקת משנה אשר אושרה ב- 31.7.55		
חמ/152	• שינוי	חמ/152 הינה תכנית חלוקה שאושרה ב- 12.5.1965		
עח/107	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/107. הוראות תכנית עח/107 תחולנה על תכנית זו.	1782	2.12.71
עח/1/107	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/1/107. הוראות תכנית עח/1/107 תחולנה על תכנית זו.	4186	27.1.94
עח/3/134	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות עח/3/134. הוראות תכנית עח/3/134 תחולנה על תכנית זו.	4503	16.3.97
עח/5/134	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/5/134. הוראות תכנית עח/5/134 תחולנה על תכנית זו.	4873	18.4.00
עח/8/134	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/8/134. הוראות תכנית עח/8/134 תחולנה על תכנית זו.	6222	11.4.11
עח/5/63	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/5/63. הוראות תכנית עח/5/63 תחולנה על תכנית זו.	1760	16.9.71
תמ"א 35	• כפיפות		5474	27.12.05

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
14.11.11	ועדה מחוזית	דורית פורת	22.1.12		17			מחייב	הוראות התוכנית
14.11.11	ועדה מחוזית	דורית פורת	20.1.12	1			1:2,500, 1:250, 1:10,000, 1:100,000	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מניש התוכנית**

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	dialcom@smile.net.il		052-3242062	077-7664416	ת.ד. 64, הבעלת השרון	4			04400487	דוד טל	
				077-7664416	ת.ד. 64, הבעלת השרון				03311610	עליזה טל	

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dialcom@smile.net.il		052-3242062	077-7664416	ת.ד. 64, הבעלת השרון				04400487	דוד טל	
			077-7664416	ת.ד. 64, הבעלת השרון				03311610	עליזה טל	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			03-7632274	דרך מנחם בגין 125 קומה 5, ת"א				מנהל מקרקעי ישראל		בעלים
dialcom@smile.net.il		052-3242062	077-7664416	ת.ד. 64, הבעלת השרון			04400487	דוד טל		חבר
			077-7664416	ת.ד. 64, הבעלת השרון			03311610	עליזה טל		חבר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Dorit.arch@gmail.com	057-7961964	052-8074320	09-8827342	חזקל 7 אביחייל 42910		22831	051059822	דורית פורת	אדריכל	עורך ראשי
Rachel@bylazar.co.il	09-8624674		09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה 42220		700	056499239	לור בר ג' מדידות הנדסיות בע"מ	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו כחול בתכנית	התשריט מוגש בהתאם להנחיות תמ"א 35 ומינהל התכנון לתכנית כוללת בישוב כפרי ולפיכך הקו הכחול כולל את כל תחום היישוב הקרוי "המחנה". התכנית משנה יעודים וקובעת הוראות וזכויות בניה רק לגבי חלק מחלקה 25 בגוש 8323.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי יעוד חלק משצ"פ למגורים.
- ב. שינוי יעוד משק עזר למגורים ולרצועת שצ"פ.
- ג. תוספת יח"ד אחת בתכנית.
- ד. קביעת זכויות, הוראות בינוי וקווי בנין.
- ה. הסדרת קווי בנין למבנים קיימים.
- ו. חלוקה בהסכמת כל הבעלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד חלק משצ"פ למגורים בשטח של 365 מ"ר, וקביעת זכויות והוראות בניה.
- ב. שינוי יעוד משק עזר למגורים בשטח של 2,893 מ"ר ורצועת שצ"פ ברוחב 2 מ' בשטח של 55 מ"ר ממגרש מגורים קיים לאורך דרך מס' 11.
- ג. תוספת יח"ד אחת למגרש המגורים החדש (תא שטח מס' 101).
- ד. קביעת זכויות, הוראות בינוי וקווי בנין.
- ה. הסדרת קווי בנין למבנים קיימים במגרש המגורים (תא שטח מס' 100) לפי מצב קיים:
  1. הסדרת קו בניין צידי צפוני לבית מגורים קיים (מבנה מס' 1) מ- 3.00 מ' (עפ"י תכנית מס' עח/134/3 – סעיף 13 ב') ל- 2.78 מ' עד- 3.00 מ' בהתאם למצב קיים (ראה תשריט).
  2. הסדרת קו בנין צידי – שירות למחסן קיים (מבנה מס' 3) בהתאם למצב קיים (ראה תשריט).
- ו. חלוקה בהסכמת כל הבעלים.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 212.826 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						<b>מגורים</b>
	220		-	220	מ"ר	תא שטח מס' 100 עיקרי
	1		-	1	מס' יח"ד	
	160		+160	-	מ"ר	תא שטח מס' 101 עיקרי
	1		+1	-	מס' יח"ד	
	37		-	37		מס' נחלות בכל התכנית
	31		+1	30 יח"ד		מס' משקי עזר ומגרשי מגורים בכל התכנית

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח במצב מוצע

תאי שטח בפועל		תאי שטח במוצע		תאי שטח	יעוד
תא	שטח מ"ר	תא	שטח מ"ר	תאי שטח	יעוד
				100,101	מגורים
				200	דלדל משולבת
				300,301	שצ"פ
				001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או היסמון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	זונים	אחוזים	זונים
1.36%	2.893	1.39%	2.948
0.03%	0.055	0.19%	0.405
0.17%	0.365	0.07%	0.156
0.02%	0.040	98.35%	209.317
0.07%	0.156	100%	212.826
98.35%	209.317		
100%	212.826		

02/07/2012

תבנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 17

**4 יעודי קרקע ושימושים - תאי שטח 100,101,200,300,301**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים - תא שטח 100</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>ב.</b>	שטחי שירות
<b>ג.</b>	ממ"ד
<b>ד.</b>	חניה
<b>ה.</b>	בריכת שחיה
<b>ו.</b>	פרגולות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לפי עח/134/3 ולפי עח/200 על תיקוניה. במגרש מגורים יותר מבנה מגורים אחד בן קומה אחת או שתיים, מרתף, שטחי שירות, ממ"ד, חניה עפ"י תקן ובהתאם לסעיף 6.5, בריכת שחיה ופרגולות עפ"י חוק.
<b>ב.</b>	לפי עח/134/3 ולפי עח/200 על תיקוניה. אספקת מים, ביוב ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
<b>ג.</b>	לפי עח/134/3 ולפי עח/200 על תיקוניה. גודל המרתף בהתאם לטבלת זכויות הבניה. המרתף יהיה מחובר ישירות לבית המגורים במדרגות פנימיות בלבד. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע מעליו.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים - תא שטח 101</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>ב.</b>	שטחי שירות
<b>ג.</b>	ממ"ד
<b>ד.</b>	חניה
<b>ה.</b>	פרגולות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לפי עח/134/3 ולפי עח/200 על תיקוניה. במגרש מגורים יותר מבנה מגורים אחד בן קומה אחת או שתיים, מרתף, שטחי שירות, ממ"ד, חניה עפ"י תקן ובהתאם לסעיף 6.5 ופרגולות עפ"י חוק.
<b>ב.</b>	לפי עח/134/3 ולפי עח/200 על תיקוניה. אספקת מים, ביוב ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
<b>ג.</b>	לפי עח/134/3 ולפי עח/200 על תיקוניה. גודל המרתף בהתאם לטבלת זכויות הבניה. המרתף יהיה מחובר ישירות לבית המגורים במדרגות פנימיות בלבד. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע מעליו.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת- תא שטח 200</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות, כמפרט ב- עח/134/3.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לפי עח/134/3

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שצ"פ- תאי שטח 300,301</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מקלט ציבורי וכן התכליות המותרות עפ"י תכנית המתאר עח/200 על תיקוניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לפי עח/200 על תיקוניה



**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - חלקה 25 גוש 8323**

**מתוך תכנית מס' עח/3/134 :**

- 2 -

13. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד של חלק ממגרש ביעוד משק עזר ליעודים הבאים :  
 (1) מגרש מגורים במושב בשטח של 505 מ"ר.  
 (2) דרך משולבת.  
 (3) שטח ציבורי פתוח.

ב. שינוי קו בנין צדדי למשק עזר מ-4 מ' ל-3 מ' לפי מצב קיים.  
 קווי בניה לתוספות בניה ולבניה החדשה יהיו לפי תכנית זו.

ג. קביעת הוראות בניה.

14. הוראות בניה :

א. אזור מגורים במושב : סימון בתשריט - צבע כתום בהיר.

ב. משק עזר במושב : סימון בתשריט - צבע כתום כהה.

האזור	שטח מגרש מינימי	מס' מירבי יחיד במגרש	מס' קומות	גובה מירבי	שטח בניה במ"ר			קווי בניין מ' אזור	קדמי	צדדי	מ' אזור
					מיקום	עיקרי	שרות				
מגורים במושב	500	1	2	9 מ'	מעל מפלס הכניסה	220	50	270	מוסך 1.5	4	7
					מתחת מפלס הכניסה	*	*	*			
משק עזר במושב	500	1	2	9 מ'	מעל מפלס הכניסה	220	65	285	מוסך 1.5	4	7
					מתחת מפלס הכניסה	*	*	*			

\* ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף המירבי יהיה 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויבנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט סככת חניה.

חניה : מספר מקומות החניה לכל מגרש - לא יפחת מהנדרש על פי תקן של 2.0 מקומות חניה לכל יחידת דיור, זאת בתחום המגרש.

## 6. הוראות נוספות - תאי שטח 100,101,200,300,301

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>
6.1.1 <b>עצים בוגרים</b> - תנאי למתן היתר בניה, אישור פקיד היערות לטיפול בעצים בוגרים ובכפוף לתיקון 89 לחוק התו"ב.
6.1.2 <b>הריסת מבנים</b> - תנאי למתן היתר בניה - ביצוע הריסת מבנים ו/או גדירות המסומנים להריסה.

<b>6.2 היטל השבחה</b>
6.2.1 היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר כחוק

### 6.3 הוראות בנושא חשמל

<b>6.3.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</b>														
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.														
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</li> <li>○ ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים</li> <li>○ בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</li> <li>○ בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</li> <li>○ בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</li> <li>○ מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</li> <li>○ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</li> </ul>														
<table border="0"> <tr> <td>3.00 מטר</td> <td>○ ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</td> </tr> <tr> <td>2.00 מטר</td> <td>○ ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים</td> </tr> <tr> <td>5.00 מטר</td> <td>○ בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20.00 מטר מציר הקו.</td> <td>○ בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> </tr> <tr> <td>35.00 מטר מציר הקו.</td> <td>○ בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> </tr> <tr> <td>1.00 מטר.</td> <td>○ מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.00 מטר.</td> <td>○ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> </tr> </table>	3.00 מטר	○ ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מטר	○ ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים	5.00 מטר	○ בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	20.00 מטר מציר הקו.	○ בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	35.00 מטר מציר הקו.	○ בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	1.00 מטר.	○ מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	3.00 מטר.	○ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
3.00 מטר	○ ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים													
2.00 מטר	○ ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים													
5.00 מטר	○ בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו													
20.00 מטר מציר הקו.	○ בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)													
35.00 מטר מציר הקו.	○ בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)													
1.00 מטר.	○ מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת													
3.00 מטר.	○ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד													
<p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.00 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>														

### 6.4 בניה משמרת מים

<b>6.4.1 נגר עילי:</b> תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופל 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 על פי הנחייה זו.

### 6.5 חניה

<b>6.5.1</b>	<p>מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.</p> <p><b>הוראות בינוי לחניה מקורה:</b></p> <p>תותר חניה בצמוד לבית המגורים או במרחק 3 מ' לפחות מבית המגורים ובמסגרת קווי בנין פרט לקו בנין קדמי יותר 1.5 מ'.</p> <p>קו בנין צדדי ואחורי יותר "0" בהסכמת השכן.</p> <p>סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'.</p> <p>גובה פנימי של מבנה החניה יהיה 2.20 מ'. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשיעור רצון הועדה המקומית, בהתאם לתוכניות עיצוב ופיתוח.</p>
--------------	---

<b>6.6 עתיקות</b>
על תכנית זו יחול חוק העתיקות התש"ח – 1978.
<b>6.7 ביוב וניקוז</b>
החיבור לביוב בהיתר בניה יוצע בהתאם לשיטת הביוב הקיימת בישוב. במידה ותהיה אפשרות להתחבר למערכת ביוב מרכזית, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חיבור מערכת הביוב במבנה המבוקש למערכת הביוב המתוכננת בישוב. קווי הביוב המיועדים לחיבור יסומנו בתכנית פיתוח המגרש במקרה זה.
<b>6.8 חלוקה ורישום</b>
טרם מתן היתר בניה 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 149 לחוק.
<b>6.9 הסדרת בניה קיימת - בתא שטח מס' 100</b>
בניינים הקיימים, בתא שטח מס' 100, בחריגה מהוראות עח/200 על תיקוניה ומתכנית זו, יותרו בהתאם למוסדר במטרות התכנית והוראותיה, או בהתאם למצב קיים על פי היתר. בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, יותרו רק בכפוף לתכנית זו ולתכניות החלות במקום עח/200 על תיקוניה ועח/134/3.
<b>6.10 מיקום פילרים ופחי אשפה</b>
יוצגו בבקשה להיתר בניה בכל מגרש בנפרד.
<b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח מס' 300, ו-301 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
<b>6.12 סטייה ניכרת תאי שטח 101,100</b>
כל שינוי בקווי בניין בתחום תאי שטח 100 ו-101, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית לצרכי רישום לחלקה מסי 25 בשלמותה בגוש 8323, באישור הועדה המקומית	
2	היתר בניה	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים.





# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: עח/9/134 שם התוכנית: חבצלת השרון, טל דוד ועליזה

עורך התוכנית: דורית פורת תאריך: 2.7.12 חתימה: דורית פורת

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
		אם כן, פרט: _____			
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	
	✓	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 <sup>(2)</sup> .	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/ רוזטות וכדומה)			
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	✓	מספר התוכנית			התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1		
	✓	מחוז			
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק בי בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

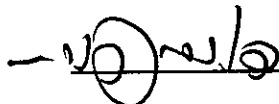
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: עח/9/134 שם התוכנית: תבצלת השרון, טל דוח ועליזה

עורך התוכנית: דורית פורת תאריך: 2.7.2012 חתימה: 

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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

## הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.


מספר התוכנית : עח/134/9

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 29.6.2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>29/6/09</u>		<u>700</u>	<u>ירון 758</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 25/1/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.


<u>25/1/11</u>		<u>700</u>	<u>ירון 758</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זורית פורת, מספר זהות 051059822,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי עח/134/9 ששמה חבצלת השרון, טל דוד ועליזה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 22831.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/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 אחיד 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.



גולן-פוזת  
אדריכלות ובינוי ערים  
מט' רשיון 22831  
חתימת המצהיר

22.1.12

תאריך