

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס': עח/מק/6/19

שם תוכנית: מושב אמצ' – משק יורם סהר – שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בנינוי לחניה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית עמק חפר אישור תכנית מס' 6/19/מ/מ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2013001 ביום 23.1.13 י"ח הועדה מהנדס העיר</p>	<p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר החלטת הועדה המקומית/משנה מיום 25.12.11 31.12.12 תאריך מחנכס הועדה</p> <p>ועדה מקומית עמק חפר הפקדת תכנית מס' 6/19/מ/מ הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2011015 ביום 25.12.11 אנדד/שלם מיימ יזרי הועדה משנה</p>
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 6/19/מ/מ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6575 מיום 14.4.2013 עמ' 4042</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר קווי בנין למבנים קיימים ועתידיים בתחומי נחלה וקובעת הוראות בינוי למבנה חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מושב אמץ – משק יורם סהר – שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בינוי לחניה.

שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

עח/מק/19/6 מספר התוכנית

15:584 דונם שטח התוכנית

הפקדה שלב מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

13-02-2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת סוג התוכנית סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4 ו-5 לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

קואורדינטה X 697425  
קואורדינטה Y 199400

1.5.2 תיאור מקום מושב אמץ

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק חפר

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב אמץ

ימורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8564	מוסדר	חלק מהגוש	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח: מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/7/1979	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/200 על תיקוניה
12/11/2001	5030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/200/21
12/11/2001	5030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	עח/5/19
18/04/1990	3579	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/113 עח

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	13-02-2012	ל.ר	16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	13-02-2012	1	ל.ר	1: 250 1: 2,500 1: 5,000	מחייב	תשריט התוכנית
05-10-2011	רשות ניקוז ונחלים שרון	חזי ציציק ציציק מהנדסים אזרחיים בע"מ	31-07-2011	1	ל.ר.	1: 20 1: 50 1: 50/500	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית 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.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	יורם סהר	54116827				מושב אמץ	04-6258080	050-5224412	04-6258089	R0680018@lcba.org.il	

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יורם סהר	54116827				מושב אמץ	04-6258080	050-5224412	04-6258089	R0680018@lcba.org.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנחל מקרקעי ישראל					מנחם בגין 125 תל אביב יפו	03-5638383			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	ארכיטקט אורי טוכלר חב' שמעון טוכלר בע"מ	0-5564341-5	33042			ת"ד 383 הרצליה מיקוד 46103	03-6881007	054-4550130	03-6872811	Tuchler_arch@barak.net.il
מודד	נועם אשל ג.נ. מדידות והנדסה בע"מ		820			מושב כפר מונאש	09-8947907	052-2656384	09-8947907	Tanone@netvision.net.il
יועץ ניקוז	מהנדס חזי ציזיק ציציק מהנדסים אזוריים בע"מ					שד' ירושלים 61 רמת גן 52371	03-6749982	052-2721528	03-6779661	Chechik@012.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') ו/או אזור מגורים בנחלה	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים בישוב כפרי - חלקה א' בנחלה . אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד התכלית והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות התקפות
אזור חקלאי	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא קרקע חקלאית - חלקה א' בנחלה . אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד התכלית והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות התקפות

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**

שינוי בקווי הבניין והסדרת קווי בניין למבני מגורים ומשק בהתאם למצב קיים, הכל ללא תוספת שטחי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קו בנין צידי בצד צפון בתא שטח למגורים בישוב כפרי – חלקה א' בנחלה מ 4 מ' ל- 3 מ'.
2. שינוי קו בנין צידי באופן חלקי ולאורך 207 מ' בצד דרום בתא שטח לקרקע חקלאית שבתחום התכנית מ- 3 מ' ל- 1 מ'.
3. הסדרת קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח כדלקמן:
  - א. קו בנין צידי בצד צפון מזרח לבנין מכון חליבה לרבות מחסן סככת שרות וסככת חניה צמודה בתאי שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי – חלקה א' בנחלה" ו- "קרקע חקלאית – חלקה א' בנחלה" שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל- 1.44 מ', לפי התשריט.
  - ב. קו בנין צידי בצד צפון מזרח לסככת רפת בתא שטח ביעוד "קרקע חקלאית – חלקה א' בנחלה" שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל- 1.98 מ' לפי התשריט.
  - ג. קו בנין צידי בצד דרום מערב למבנה לול בתאי שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי – חלקה א' בנחלה" ו- "קרקע חקלאית – חלקה א' בנחלה", שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל- 2.07 מ' ו- 2.63 מ', לפי התשריט.
  - ד. קו בנין צידי בצד דרום מערב לסככת רפת לרבות גגון ופחון משולבים בתא שטח ביעוד "קרקע חקלאית – חלקה א' בנחלה", שבתחום התכנית מ- 1.00 מ' ל- 0.20 מ' ול- 0.54 מ' עד 0.89 מ', לפי התשריט.
  - ה. קביעת הוראות בינוי למבנה חניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = דונם	15.584
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי מהמצב הקיים		2 יח"ד + יחידת סמך שלא תעלה על 55 מ"ר	0 - ללא שינוי	2 יח"ד + יחידת סמך שלא תעלה על 55 מ"ר	מסי יח"ד	

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", גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	עתיקות	בניה משמרת מים	36A	מגורים בישוב כפרי - חלקה א' בנחלה.
	עתיקות	בניה משמרת מים	36B	קרקע חקלאית - חלקה א' בנחלה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
15.58	2,428	מגורים בישוב כפרי - חלקה א' בנחלה.		15.58	2,428	אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') ו/או אזור מגורים בנחלה
84.42	13,156	קרקע חקלאית - חלקה א' בנחלה		84.42	13,156	אזור חקלאי

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי – חלקה א' בנחלה (תא שטח מס' 36A)</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	כמפורט בתכניות התקפות: עח/200 על תיקוניה, עח/21/200, עח/5/19/ר-משמ/113עח.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	בהתאם למפורט בתכניות התקפות: עח/200 על תיקוניה, עח/21/200, עח/5/19/ר-משמ/113עח.
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית – חלקה א' בנחלה (תא שטח מס' 36B)</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	כמפורט בתכניות התקפות: עח/200 על תיקוניה, עח/5/19/ר-משמ/113עח.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	בהתאם למפורט בתכניות התקפות: עח/200 על תיקוניה, עח/5/19/ר-משמ/113עח.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		קדמי	צפון-מזרחי						צפון-דרום מערבי	מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שירות									מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
מגורים בישוב כפרי - חלקה א' בנחלה	36A	2,428	כמפורט בתכניות התקפות: עח/200, עח/21, עח/19 ו-משמ/113עח.										5	3	4	0	
קרקע חקלאית - חלקה א' בנחלה.	36B	13,156	כמפורט בתכניות התקפות: עח/200 על תיקוניה, עח/19 ו-משמ/113עח.										--	3	3,1	3	

הערות:

- א. קווי הבניין לבניה קיימת בהתאם למפורט במטרות התכנית ועיקריה פרק 2.1 ו- 2.2 לעיל.
- ב. קו הבנין הצידי, דרום מערבי, בתחום תא שטח 36B הנו בבכפוף למצויין לעיל ובהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1 מפת מדידה:**

התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה על ידי מוזדד מוסמך נועם אשל בתאריך 18-10-2011.

**6.2 הסדרת בניה קיימת:**

בניינים קיימים בחריגה מהוראות כמפורט בתכניות התקפות: עח/200 על תיקוניה, עח/200/21, עח/5/19 ו-משמ/113, עח, יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין בהוראות תכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף להוראות התכניות: עח/200 על תיקוניה, עח/200/21, עח/5/19 ו-משמ/113.עח.

**6.3 הרגעת מבנים:**

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הרגעת המבנים ו/או הגדרות המסומנים להריסה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.

**6.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

○ ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מטר
○ ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אורזים	2.0 מטר
○ בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
○ בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו.
○ בקו מתח על 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 0.5 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 תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.5 בניה משמהת מים:**

נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום תאי השטח.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי תאי השטח באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, וכד'...

השהיית הנגר והחדרתו נדרשת על מנת לאפשר להקטין באופן כללי את כמויות המים וספיקות השיא בנחלים אשר על כן יש להתקין אמצעים לחידור והשהייה של נגר כגון שטחים מונמכים, תכסית מחלחלת ובורות חידור.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו.

**6.6 תשטיפ הפתות:**

יש להפריד תשטיפי הרפתות ממי הנגר.

**6.7 שירותי כבאות:**

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. תוואי דרך לרכב כיבאות יהיה בתחום הקו הכחול של התכנית.

**6.8. הנחיות בניי להרפת חדשה:**

- א. בתכנון הרפת העתידית יש להעדיף תכנון גגות בשפוע דרומה. בכל מקרה לא פחות מ-50% משטח הגג ינוקז דרומה.
- ב. מפלס פתוח או רצפה מתוכנן לא יהיה פחות מ-20 ס"מ מעל למפלס הסביבה הגובלת בו הן מדרום והן מצפון.

**6.9. היטלי השבחה:**

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר.

**6.10. הנחיות בניי למבנה חניה:**

מסי מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש.

הוראות בניי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:

- א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.
- ב. חניה בקו בנין צדדי: 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.
- ג. חניה בקו בנין אחורי: גבול תחום אזור המגורים בנחלה.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשיעור רצון הוועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

**6.11. עתיקות:**

כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינויי בניי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

**6.12. תנאים למתן היתר בניה:**

תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח 368 הינו אשור תכנית בניי ופתוח לכל תחום התכנית על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה "עמק חפר" והגורמים הבאים: משרד החקלאות, משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע מיידית עם אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 15/3/12	חתימה:	שם: יורם סהר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 054116812		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 15/3/12	חתימה:	שם: יורם סהר	זם בפועל
מספר תאגיד: 054116812		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 15-3-12	חתימה:	שם: אורי טוכלר שמעון טוכלר בע"מ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	שמעון טוכלר בע"מ רח' נורדאו 46 ב' ת.ד. 383 הרצליה ב' 46103	תאגיד:	

תאריך: 13/3/12	חתימה:	שם: נועם אשל ג.נ. מדינות והנדסה בע"מ	מודד
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 21.3.12	חתימה:	שם: חזי צ'צ'יק צ'צ'יק מהנדסים אזרחיים בע"מ.	יועץ ניקוז
מספר תאגיד: 18948	051917715	תאגיד:	

אמיתי  
מושב עובדים על חילופי שוחרים  
להתיישנות יתושיה בשים  
רשם האגרות