

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': עח/מק/12/132

שם תוכנית: בית חרות – משק אלפנבוים – הסדרת נחלה

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: עמק חפר

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	ועדה מקומית עמק חפר אישור תכנית מס' 12/132/עח/מק חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20/4002 ביום 9.3.19 יו"ר חועדה הממונה על ביטחון מנהל תכנון

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה להסדיר קווי בניין למבנים קיימת, ולמרחקים בין מבנים קיימים במקרקעין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית חרות – משק אלפנבוים – הסדרת נחלה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

עח/מק/12/132

מספר התוכנית

2.921 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

12-03-14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4 וסעיף קטן 5.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עמק חפרקואורדינטה X 698262
קואורדינטה Y 187750**1.5.2 תיאור מקום** בית חרות**1.5.3 רשויות מקומיות** רשות מקומית מועצה אזורית עמק חפר

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה

השרון
בית חרות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישובשכונה
רחוב
מספר ביתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8335	מוסדר	חלק מהגוש	56	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/200 על תיקוניה	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2553	19/7/1979
עח/200/21		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	5030	12.11.2001
עח/132		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2797	25.03.1982
משמ/27/עח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	3918	01.09.1991

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	15	ל.ר.	12-03-14	אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250 1: 2500 1: 10000	ל.ר.	1	12-03-14	אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	ועדה מקומית	
נספח נגישות כלי רכב	מנחה	1: 2500	ל.ר.	1 מצורף לתשריט	12-03-14	אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	ועדה מקומית	
נספח – טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר	מנחה	ל.ר.	1	ל.ר.	25-12-12	אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	ועדה מקומית	

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	שלמה אלפנבויס	5437673				בית חרות	054-4562084	054-4562084	09-8663677		
	נורית אלפנבויס	5718976				בית חרות	054-4562084	054-4562084	09-8663677		

1.8.2**יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שלמה אלפנבויס	5437673				בית חרות	054-4562084	054-4562084	09-8663677	
	נורית אלפנבויס	5718976				בית חרות	054-4562084	054-4562084	09-8663677	

1.8.3**בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות 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 רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	ארכיטקט אורי טוכלר תבי 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	יגולדשמיט מודד		661			רוטשילד 27 א' חדרה	04-6325454		04-6322072	Milikgol@zahav.net.il

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
אזור מגורים בנחלות חלקות א'	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים ביישוב כפרי - 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**

הסדרת קווי בניין למבני מגורים, פרגולה ומשק לרבות הקטנת מרחקים בין מבנים. הכל בהתאם למצב קיים ללא תוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הקטנת קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח כדלקמן:
1. קו בנין צידי מערבי לבניין מגורים קיים בתא שטח שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל-0.91 מ', 0.8 מ', 1.68 מ', 2.52 מ', בהתאם לתשריט.
 2. קו בנין צידי מערבי לפרגולה קיימת בתא שטח שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל-1.46 מ' עד 3.00 מ' בהתאם לתשריט.
 3. קו בנין צידי מערבי למבנה חקלאי, אורווה, בתא שטח שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל-1.43 מ' עד 0.92 מ' בהתאם לתשריט.
 4. קו בנין צידי מזרחי למבנה חקלאי, אורווה, בתא שטח שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל-1.7 מ' עד 2.34 מ' בהתאם לתשריט.
 5. קו בנין צידי מזרחי למבנה חקלאי, מחסן, בתא שטח שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל-1.24 מ' עד 1.7 מ' בהתאם לתשריט.
 6. קו בנין צידי מזרחי למבנה מגורים בתא שטח שבתחום התכנית מ- 3.00 מ' ל-2.88 מ' עד 3.00 מ' בהתאם לתשריט.
- ב. הקטנת מרחקים בין מבנים בהתאם למצב הקיים בשטח כדלקמן:
1. מרחק בין שני מבני מגורים בתא שטח שבתחום התכנית מ- 5.00 מ' ל-2.43 מ' בהתאם לתשריט.
- ג. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית כמפורט בפרק 6 להוראות התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.921
-------------------------	-------

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	מס' 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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי – חלקה א' בנחלה.	56	בניה משמרת מים

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלות (חלקות א')	2921	100		מגורים בישוב כפרי- חלקה א' בנחלה.	2921	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי – חלקה א' בנחלה (תא שטח מס' 56)
4.1.1	שימושים
א.	כמפורט בעח/200 על תיקוניה, עח/21/200, עח/132, ומשמ/27/עח.
4.1.2	הוראות
א.	כללי בהתאם לתכניות התקפות, עח/200 על תיקוניה, עח/21/200, עח/132, משמ/27/עח ותכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	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		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים בישוב כפרי - חלקה א' בנחלה	56	2921	כמפורט בעח/200 על תיקוניה, עח/21/200, עח/132, ומשמ/27/עח.														

- קווי בניין למבנים קיימים יותרו בהתאם למפורט בפרק 2.2 בהוראות תכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1 הסדרת בניה קיימת :**

בניינים קיימים בחריגה מהוראות עח/200/21 על תיקונייה, עח/200/21, עח/132, ומשמ/27/עח, יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין בהוראות תכנית זו ובתנאי שהפתחים הקיימים בקיר הגובל עם המגרש הסמוך ושמרחקו מגבול המגרש קטן מ- 2.7 מ', יאטמו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף להוראות התכניות : עח/200/21 על תיקוניה, עח/200/21, עח/132, ומשמ/27/עח.

6.2 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 /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 (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.

6.3 בניה-משמרת מים

נגר עילי : 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 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.

6.4 היטלי השבחה :

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.

6.5 חניה :

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

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

א. חניה מקורה 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 מקורה צמודה לגבול : קו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן). מרחק מינימאלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.

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'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע מיידיית עם אישורה.

8. חתימות

שם: שלמה אלפנבויס	חתימה:	תאריך: 20/3/14	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם: נורית אלפנבויס	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם: שלמה אלפנבויס	חתימה:	תאריך: 20/3/14	יזם בפועל
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם: נורית אלפנבויס	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: ארכיטקט אורי טוכלר חב' שמעון טוכלר בע"מ	חתימה: שמעון טוכלר בע"מ	תאריך: 17-3-2014	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: י. גולדשמיט	חתימה: מנדר זדורה בע"מ רשמי/ל א' ת.ד. 3386 חדרה טל. 04-6325454	תאריך: 20.3.14	מודד
תאגיד:		מספר תאגיד:	

בית הדרות מושב טובה:
התוכנית סתומית בע"מ