

409-0139964

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0139964

עח/מק/14-138-הדר עם, דניז אשר, הסדרת קוי בנין בנחלה

מס' תכנית: 409-0139964  
07-02-2015  
נתקבל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי עמק חפר  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית עמק חפר  
אישור תכנית מס' 409-0139964  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 205016 ביום 20/12/15  
יו"ר הועדה  
מהנדס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קוי בנין קדמי וצידי למבני מגורים קיימים.



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



עח/מק-14/138-הדר עם, דניו אשר, הסדרת קוי בנין  
בנחלה

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0139964

1.2 שטח התכנית 2.491 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4



היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

190663 קואורדינאטה X

695144 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 31, הדר עם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הדר עם	הברוש		

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8302	מוסדר	חלק	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

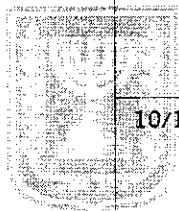
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עח/ 138	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית עח/138 ימשיכו לחול.	4455	428	10/11/1996
עח/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית עח/200 ימשיכו לחול.	2553	1905	19/07/1979



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף אביאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אסף אביאל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	26/01/2014	אסף אביאל		27/01/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250		20/10/2015	אסף אביאל		20/10/2015	גליון 1:	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	פרטי	דניז אשר		לי"ר	הדר עם	(1)		054-9020325		alon6767@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 31.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניז אשר		לי"ר	הדר עם	(1)		054-9020325		alon6767@gmail.co m

(1) כתובת: משק 31.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	--		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	דניז אשר		לי"ר	הדר עם	(1)		054-9020325		alon6767@gmail.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ת.ז של מגיש/יזם ובעל זכויות בקרקע דניז אשר: 61623237

(1) כתובת: משק 31.

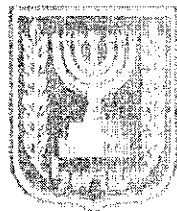
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	ל"ר	רמת הכובש			09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.c o.il
מודד מוסמך	מודד	גיוסי עבד אלמונעם	926	ל"ר	גילגוליה	(1)		03-9396001	03-9396510	abed1969@ne vision.net.il

(1) כתובת: רח' 158 מס' 9.



משרד  
התכנון והערים



משרד  
התכנון והערים



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

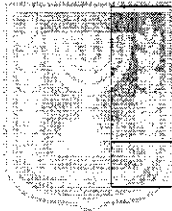
הקטנת קוי בנין למבני מגורים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי קו בנין צידי צפוני מ-3 מ' ל-1.8-0.1 מ' למבנה קיים המשמש למגורים.
- ב) שינוי קו בנין קדמי דרומי מ-5 מ' ל-3.1-2.5 מ' למבנה קיים המשמש למגורים.
- ג) הריסת מבנים כמסומן בתשריט.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.491
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400		400		שטח עיקרי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	310



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	310
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	310

#### 3.2 טבלת שטחים

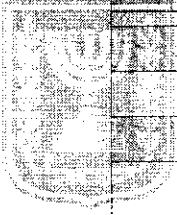
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד	2,491.49	100
סה"כ	2,491.49	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,491.49	100
סה"כ	2,491.49	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	כמפורט בתכנית המתאר עח/200 ובתכנית עח/138.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנין</b> הפתחים בקיר המבנה הגובל עם שטח למבני ציבור מצפון ייאטמו בבנית בלוקים עם טיח.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (כותר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	צד-י-ימני	צד-י-שמאלי			מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי
קדמי	5 (6)		3 (5)	3 (2)	9 (3)	2	65 (1)	400	2491	310	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה בזמנת הטבלה:

בהתאם לתכנית מתאר מפורטת עח/138

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמפורט בתכנית המתאר עח/138.

(2) 3 יחידות דיור ב-2 מבנים.

(3) לגג רעפים. 7.5 מ' לגג שטוח.

(4) הערה מס' 2 מתוך טבלת זכויות שבתכנית עח/138 לעניין מרתף

(5) קו בנין צפוני - מבנים קיימים מותרים בהתאם למפורט בסעיף 2.2 לעיל. בעת בה מבנים אלה יחרסו, בניה חדשה תעמוד בקוי הבנין המותרים כמופיע בטבלה זו.

(6) קו בנין דרומי - מבנים קיימים מותרים בהתאם למפורט בסעיף 2.2 לעיל. בעת בה מבנים אלה יחרסו, בניה חדשה תעמוד בקוי הבנין המותרים כמופיע בטבלה זו.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p>מספר 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 בינוי לחניה מקורה:</p> <p>חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בניין של בית המגורים. לחילופין ניתן:</p> <p>(א) חניה בקו בנין קדמי - 1.5 מ' ובקו בנין צידי 0 (בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.</p> <p>(ב) חניה בקו בנין צידי - 0 מ' בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'. סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר.</p> <p>אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'.</p> <p>עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.</p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p>* ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3.0 מ'.</p> <p>* ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים - 2.0 מ'.</p> <p>* בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.</p> <p>* בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ'.</p> <p>* בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ'.</p> <p>* מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'.</p> <p>* מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר התדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>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 תדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.</p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>

<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות. (ב) הריסת מבנים או חלקי מבנים או גדרות שסומנו בתכנית להריסה על ידי מבקש ההיתר, ועל חשבונו.</p>	
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>היטל השבחה ישולם לועדה מקומית עמק חפר.</p>	
<p><b>6.7 טופוגרפיה/תוכנית מצבית</b></p>	<p>6.7</p>
<p>התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך גייסי עבד אלמונעם ועודכנה בתאריך 20.02.2013.</p>	
<p><b>6.8 הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p>	<p>6.8</p>
<p>מבנים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות מותרים בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם למצויין במטרות תכנית זו. במידה ומבנים קיימים יהרסו, בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה הקיימת, יותרו רק בכפוף להוראות תכנית עח/138.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: דניז אשר	סוג: תאריך:	תאריך: חתימה: <i>M</i>
	שם ומספר תאגיד: ל"ר		
יזם	שם: דניז אשר	סוג: תאריך:	תאריך: חתימה: <i>M</i>
	שם ומספר תאגיד: ל"ר		
בעל עניין בקרקע	שם: --	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה: <i>M</i>
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101803		
בעל עניין בקרקע	שם: דניז אשר	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: <i>M</i>
	שם ומספר תאגיד: ל"ר		
עורך התכנית	שם: אסף אביאל	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: <i>אסף אביאל</i>
	שם ומספר תאגיד: ל"ר		חתימה: <i>אסף אביאל</i> ח.פ. 5125272

