

4228/0

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0182469

עח/מק/16/21, בית ינאי, דרור, הקטנת קווי בנין למבנים קיימים.

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי עמק חפר
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "עמק-חפר"
 12-03-2015
 נתקבל

ועדה מקומית עמק חפר
 אישור תכנית מס' 409-0182469
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 215/15 מס' 215/15

 יו"ר הועדה

 מהנדס אישורים

דברי הסבר לתכנית

עח/מק/16/21, בית ינאי, דרור, הקטנת קווי בנין למבנים קיימים והסדרת גודל נחלה תוך שמירה על הזכויות של הנחלה גם במיקרה של הפקעה לפי תכנית תת"ל/31 לכשתאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



עח/מק/16/21, בית ינאי, דרור, הקטנת קווי בנין למבנים קיימים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0182469

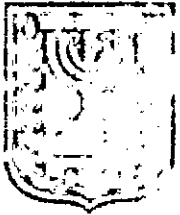
1.2 שטח התכנית 2.128 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

187544 קואורדינאטה X

698979 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח בית ינאי

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
בית ינאי		9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8337	מוסדר	חלק	75	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

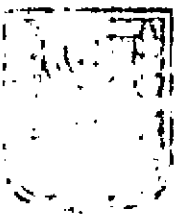
לא רלוונטי

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/ 200	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות עח/200 למעט השינויים הקבועים בתכנית זו, המוגדרים במטרות התכנית.	2553	1905	19/07/1979
משמ/ 138	כפיפות		4393	2394	22/03/1996

הערה לטבלה:

תת"ל 31 - מופקדת בתאריך 20.6.13.

סוג יחס : כפיפות

הערה ליחס : שינוי יעוד לדרך במזרח הנחלה

מספר ילקוט פירסומים : 6611

מס' עמוד בילקוט פירסומים : 5383



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				דניאל ארז				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דניאל ארז			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	17/02/2015	טליה ארז		17/02/2015	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
יתס לתכניות ארציות ומחוזיות	מנחה		1	02/08/2012	טליה ארז		28/12/2014	תרשים סביבה לפי תת"ל 31 מצורפים לסוף התקנון.	כן
מצב מאושר	מנחה	1:2500		08/12/2014	דניאל ארז		17/02/2015	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה.	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אברהם דרוור			בית ינאי	הים	9	052-6461868		tamariv@netmedia.net.il
	תמר דרוור			בית ינאי	הים	9	052-6461868		tamariv@netmedia.net.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אברהם דרוור			בית ינאי	הים	9	052-6461868		tamariv@netmedia.net.il
תמר דרוור			בית ינאי	הים	9	052-6461868		tamariv@netmedia.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין		03-7632000	03-7632010	
שוכר	בית ינאי		בית ינאי-כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	בית ינאי	הרדוף		09-8666019	09-8666019	

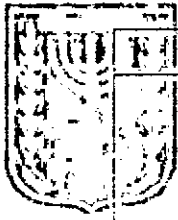
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tamariv@netmedia.net.il		052-6461868	9	הים	בית ינאי			אברהם דרור	שוכר
tamariv@netmedia.net.il		052-6461868	9	הים	בית ינאי			תמר דרור	שוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
talyaerez7@gmail.com	09-8944569	09-8986015	13	הדקל	בורגתה	ט.ארז אדריכלים	8793	דניאל ארז	עורך ראשי	אדריכל
talyaerez7@gmail.com	09-8944569	09-8986015	13	הדקל	בורגתה	ט.ארז אדריכלים.		טליה ארז	עורך ראשי	הנדסאית
benny450@wlla.co.il	09-8343920	09-8343920	11	דוד המלך	נתניה		450	בני לייבוביץ	מודד	מודד מוסמך וקרטוגרף

1.9 הגדרות בתכנית

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



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

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

א. הקטנת קווי בנין בהתאם למבנים הקיימים.

ב. הסדרת גודל נחלה תוך שמירת זכויות הנחלה גם במקרה של הפקעה לפי תכנית תת"ל/31 לכשתאושר (בשינוי) לעח/200 הקובעת שטח מינימלי לנחלה - 2 דונם).



2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הקטנת קווי בנין למבנים הקיימים בהתאם למבנים הקיימים בשטח והמסומנים בתשריט.

מבנה מס' 1 - משמש כמגורים :

A. הקטנת קו בנין צידי צפוני מ-4.00מ' ל-1.60מ'.

B. הקטנת קו בנין צידי צפוני מ-4.00מ' ל-1.90מ'.

C. הקטנת קו בנין צידי צפוני מ-4.00מ' ל-3.20מ'.

D. הקטנת קו בנין קדמי מערבי מ-9.00מ' ל-4.70מ'.

E. הקטנת קו בנין קדמי מערבי מ-9.00מ' ל-7.80מ'.

F. הקטנת קו בנין קדמי מערבי מ-9.00מ' ל-7.90מ'.

F. הקטנת קו בנין צידי דרומי מ-4.00מ' ל-3.20מ'.

מבנה מס' 2 - משמש כמגורים :

A. הקטנת קו בנין צידי צפוני מ-4.00מ' ל-3.00מ'.

B. הקטנת קו בנין צידי צפוני מ-4.00מ' ל-0.20מ'.

מבנה מס' 3 - משמש כמחסן :

A. הקטנת קו בנין צידי צפוני מ-4.00מ' ל-1.30מ'.

B. הקטנת קו בנין צידי צפוני מ-4.00מ' ל-0.80מ'.

מבנה מס' 4 - משמש כמחסן :

הקטנת קו בנין צידי דרומי מ-4.00מ' ל-3.20מ'.

ב. הסדרת גודל נחלה תוך שמירת זכויות הנחלה גם במקרה של הפקעה לפי תכנית תת"ל/31 לכשתאושר (בשינוי) לעח/200 הקובעת שטח מינימלי לנחלה - 2 דונם).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.128

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יחיד	מגורים (יחיד)
	350			350	מ"ר	מגורים (מ"ר)

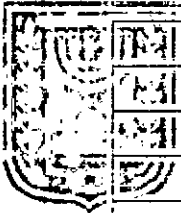
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
להריסה	מגורים בישוב כפרי	100
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים בישוב כפרי	100
קו חוף	מגורים בישוב כפרי	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלה (חלקות א')	350	84.34
שרות	65	15.66
סה"כ	415	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,130.59	100
סה"כ	2,130.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים בישוב כפרי	4.1
שימושים	4.1.1
כמפורט בתכניות התקפות עח/200, מש"מ 138.	
הוראות	4.1.2
תשריט התכנית	א
כמפורט בתכניות התקפות עח/200, מש"מ/138.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי			מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי				גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי					
(7) 9	(6) 10	(5) 4	(5) 4	(4) 2	(3) 3	415	65	(2) 350	(1)	100	מגורים בישוב כפרי	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 ברמת הטבלה:

קו בנין קידמי לחניה - ראה סעיף חניה בפרק 6.
גובה הגג : 9.00 מ' לגג רעפים ו- 7.5 מ' לגג שטוח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח הנחלה לפי מצב קיים (2,130.59 מ"ר) או לפי שטחה במקרה של הפקעה לפי תכנית תת"ל/31 לכשתאושר.
- (2) ניתן לקבל היתר ל-400 מ"ר עיקרי בתנאים כמפורט בתכנית עח/200..
- (3) 3 יחידות ב- 2 מבנים לפי עח/200..
- (4) גובה הגג : 9.00 מ' לגג רעפים ו- 7.5 מ' לגג שטוח..
- (5) קווי בנין למבנים קיימים יותרו כמפורט בסעיף 2.2 בהוראות תכנית זו.
- (6) קו בנין אחורי מזרחי 10 מ' או במקרה של הפקעה לפי תכנית תת"ל/31 לכשתאושר-קו בנין אחורי יהיה 7 מ' (בהתאמה לעח/200)..
- (7) קווי בנין למבנים קיימים יותרו כמפורט בסעיף 2.2 בהוראות תכנית זו.
- (6)תניה- ראה סעיף חניה פרק 6..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 מבנים קיימים</p>	<p>6.1</p>
<p>מבנים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות מותרים בהתאם למסומן בתשריט ולמצויין בתכנית זו, בסעיף 2.2: במידה ומבנים קיימים ייהרסו, בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה הקיימת, יותרו רק בכפוף להוראות התכניות החלות במקום עח/200, מ"ש"מ/138 ותכנית זו.</p>	
<p>6.2 הריסות ופינויים</p>	<p>6.2</p>
<p>גדרות מחוץ לנחלה - המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"י בעלי הזכויות בנחלה ועל חשבונם.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>מס' מקומות החנייה 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: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחילופין ניתן: א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (0 בהסכמת השכן) תהיה במרחק 3 מ' מבית המגורים. ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים תהיה מרחק מינימלי 3 מ' מבית מגורים. סה"כ שטח מבנה החניה לא יעלה על 30 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 לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית פיתוח ועיצוב.</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>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 המכנה - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 2.0 מ' - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ' 20.0 מ' מציר הקו. - בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 500 מ' 35.0 מ' מציר הקו. - מהנקודה הקרובה לארון רשת 1.0 מ'. - מהנקודה הקרובה לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>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, רצף שטח אטימים וכו'... תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>	

<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.6</p>
<p>עצים לשימור מסומנים באדום. יש להתרחק 4 מ' מגזע העץ. אין לאשר העתקה, כריתה של העצים המסומנים לשימור אלא באישור פקיד היערות. עבודת הקבלן תתבצע עפ"י הנחיות עבודה בקרב עצים של פקיד היערות.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר.</p>	
<p>6.8 טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p>	<p>6.8</p>
<p>התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך, בני לייבוז'ן ב- 21.2.2013.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
היתר בניה להסדרת חריגות בניה יוגש לוועדה המקומית מיד לאחר אישור התכנית.	שלבי ביצוע	7

7.2 מימוש התכנית

היתר בניה להסדרת חריגות בניה יוגש לוועדה המקומית מיד לאחר אישור התכנית.

~~פרומא
מינען
יוסף דער פאדער
בית ינאי~~

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם דרור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 25-2-15 חתימה:
מגיש התכנית	שם: תמר דרור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 25-2-15 חתימה:
יזם	שם: אברהם דרור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 25-2-15 חתימה:
יזם	שם: תמר דרור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 25-2-15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: בית ינאי שם ומספר תאגיד: בית ינאי-כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ 9440959	סוג: שוכר	תאריך: 25.2.15 חתימה: כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם דרור שם ומספר תאגיד:	סוג: שוכר	תאריך: 25.2.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: תמר דרור שם ומספר תאגיד:	סוג: שוכר	תאריך: 25.2.15 חתימה:
עורך התכנית	שם: דניאל ארוז שם ומספר תאגיד: ט.ארוז אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 14.3.15 חתימה: אדריכלים מסומנים בע"מ חתומה 8793 ת.ג. 894
עורך התכנית	שם: טליה ארוז שם ומספר תאגיד: ט.ארוז אדריכלים.	סוג: עורך ראשי	תאריך: 30.6.14 חתימה: ט.ארוז אדריכלים מסומנים בע"מ חתומה 42860 ת.ג. 894

תכנית מספר 409-0138073 - נספח - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר לפי עח/200														
קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מ')	תכסיח	צפיפות (יח"ד (נטו)	מ.ס.	שטח בניה במ"ר/אחוזים			גודל מגרש כ-מ"ר	מ.ס. תא שטח	יעוד
צידי	אחורי	קדמי	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי	שירות	עיקרי			
4 מ'	10 מ'	9 מ' או 1.5 מ' למוסך		2 קומות	9 מ' לגג משופע 7.5 מ' לגג שטוח	ל.ר.	ל.ר.	3 (2)	415 מ"ר (1)	65 מ"ר כולל חניה	350 מ"ר	2000 מ"ר	ל.ר.	מגורים

הערה: (1) ניתן לקבל היתר ל-400 מ"ר עיקרי בתנאים כמפורט בתכנית עח/200
 (2) 3 יח' דיור בשני מבנים. בקומה אחת או בשתי קומות.



תרשים סביבה לפי תת"ל/31 מופקדת.

