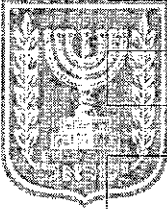


423615

תכנית מס': 409-0170175 - שם התכנית: עח/מק/14/53 אלישיב, שע"בי שושנה ורוני הסדרת קווי בניין והפקעה לדרך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

תכנית מס' 409-0170175

עח/מק/14/53 אלישיב, שע"בי שושנה ורוני הסדרת קווי בניין והפקעה לדרך

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

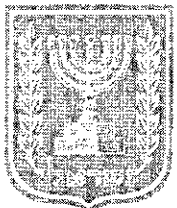
אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

ועדה מקומית עמק חפר  
 אישור תכנית מס' 409-0170175, עח/מק/14/53  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2016/014 ביום 18/12/16  
 יו"ר הועדה  
 מנהלס הועדה

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 עמק חפר  
 09-01-2017  
 נתקבל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

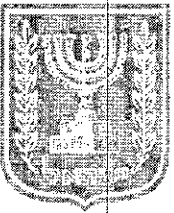
ארכיב מינהל התכנון  
 12-02-2017  
 נתקבל

## דברי הסבר לתכנית

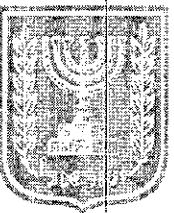
1. הסדרת קווי בניין למבנה קיים.
2. הפקעת רצועה של 2 מ' לטובת הרחבת דרך, כמו שבוצעה בשאר הגבעה באלישיב בתכנית עח/מק/11/53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



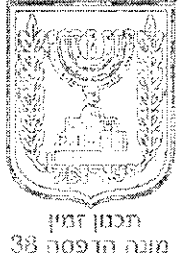
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



עח/מק/14/53 אלישיב, שעיבי שושנה ורוני הסדרת קווי בניין והפקעה לדרך

409-0170175

1.152 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

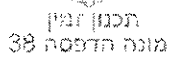
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

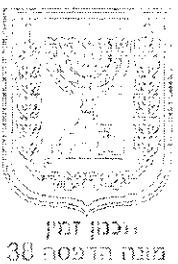
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
	קואורדינטה X	191655
	קואורדינטה Y	698977



תכנון זמין  
מונה הדיססה 38

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: אלישיב

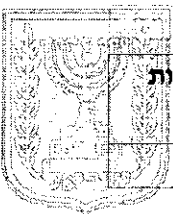
נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלישיב	הגפן	41	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדיססה 38

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8363	מוסדר	חלק		36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

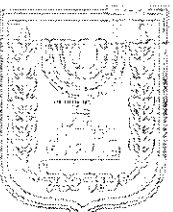
לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

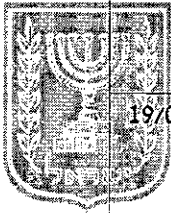
לא רלוונטי



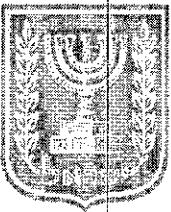
תכנון זמין  
מונה הדיססה 38

**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	התכנית כפופה להוראות תכנית עח/200 למעט כל מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות תגברנה הוראות תוכנית זו.	2553	1905	19/07/1979
עח/53	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכנית עח/53 למעט כל מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות תגברנה הוראות תוכנית זו.	521		31/01/1957
עח/1/53	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכנית עח/53/1 למעט כל מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות תגברנה הוראות תוכנית זו.	1259	1191	10/02/1966



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



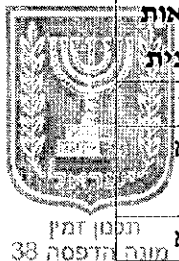
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



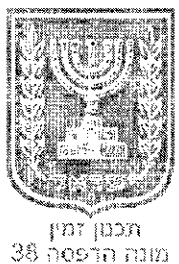
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חנן פרץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חנן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/10/2015	חנן פרץ	28/12/2016		לא

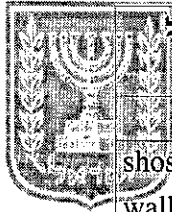


כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

**1.8.1 מגיש התכנית**



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רוני שעיבי			אלישיב	הגפן	41	04-6345566	04-6366688	
	פרטי	שושנה שעיבי			אלישיב	הגפן	41	04-6345566	04-6366688	shosh755@ walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני שעיבי			אלישיב	הגפן	41	04-6345566	04-6366688	
פרטי	שושנה שעיבי			אלישיב	הגפן	41	04-6345566	04-6366688	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רוני שעיבי			אלישיב	הגפן	41	04-6345566	04-6366688	
חוכר	שושנה שעיבי			אלישיב	הגפן	41	04-6345566	04-6366688	shosh755@walla.co m

**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	חנן פרץ	11351833		תל אביב- יפו	זמנהוף	13	03-7264496	03-7264496	hanan@peret zarc.com

תכנית מס': 409-0170175 - שם התכנית: עח/מק/14/53 אלישיב, שעיבי שושנה ורוני הסדרת קווי בניין והפקעה לדרך

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יונס בלאל	1032		חדרה	הנשיא ויצמן	73	052-6744259		iron.engineer s@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

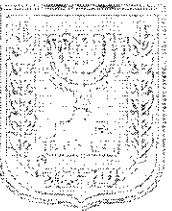
1. הסדרת קו בניין למגורים לפי בנייה קיימת.
2. שינוי יעוד ממגרש מגורים להרחבת דרך ברוחב 2 מ' כולל הוראת הפקעה מתאימה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בניין למבנה קיים: קו בניין צידי נקודתי בצד צפון מ-4 מ' ל-1.70 מ'. עד 3.40 לפי מצב קיים.
2. שינוי ייעוד ממגרש מגורים להרחבת דרך ברוחב של 2 מ' בצד המערבי של המגרש להרחבת הדרך כפי שמופיע בתשריט, כולל הוראת הפקעה מתאימה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

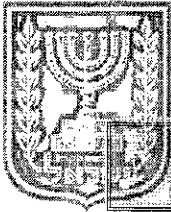


תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.152

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200
מגורים	105

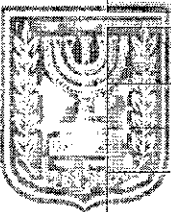
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים	105

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,152	100
סה"כ	1,152	100

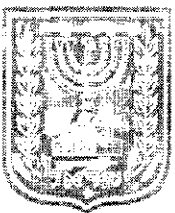


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 38

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	47.99	4.22
מגורים	1,088.38	95.78
סה"כ	1,136.37	100

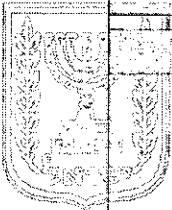
#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



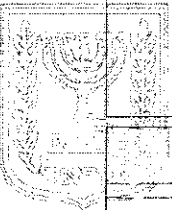
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 38

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>לפי תכניות תקפות החלות במקום :</p> <p>עח/53/1</p> <p>עח/53</p> <p>עח/200 על תיקוניה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>לפי תכניות תקפות החלות במקום :</p> <p>עח/53/1</p> <p>עח/53</p> <p>עח/200 על תיקוניה</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המוסדרים במטרות התכנית, הן לצורך המבנה הקיים בלבד. כל תוספת עתידית למבנה ו/או במקרה של הריסה ובניה מחדש, קו הבניין יהיה לפי תכניות תקפות.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>לפי תכניות תקפות החלות במקום :</p> <p>עח/53/1</p> <p>עח/53</p> <p>עח/200 על תיקוניה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>לפי תכניות תקפות החלות במקום :</p> <p>עח/53/1</p> <p>עח/53</p> <p>עח/200 על תיקוניה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	דרך מוצעת מגורים	דרך מוצעת מגורים
5 (7) זונה	4 (5)	4 (6)	1	2	285 (3)	(2)	(2)	(1) 65	220	47.99	105	200



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 38

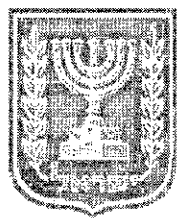
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

1. כל הזכויות המופיעות בטבלה נגזרות לפי התכניות החלות במקום: עח/1/53, עח/53/200 על תיקוניה.
2. דרך מוצעת ייקבעו לפי תוכניות החלות במקום עח/53, עח/53/1, עח/200 על תיקוניה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) ובנוסף ממ"ד.
- (2) על חשבון שטחים שמעל מפלס הכניסה.
- (3) לא כולל שטח ממ"ד.
- (4) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: גג שטוח עד 7.5 מ', גג רעפים עד מקסימום 9 מ'
- (5) צידי-צפוני, קו בניין למבנה קיים יותר בהתאם למפורט בפרק 2.2.
- (6) צידי דרומי.
- (7) קו בניין קדמי מזרחי- 5 מ'
- קו בניין קדמי מערבי- 5 מ' מקו הפקעה חדש.



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 38

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הסדרת שטח/ מקרקעין**

הסדרת בנייה קיימת:

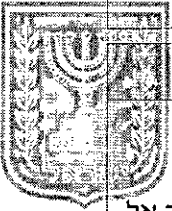
קווי בניין של המבנה הקיים בחריגה מהוראות עח/200 על תיקונייה, עח/53 ועח/1/53, יותר בהתאם למטרות תכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבנייה קיימת יותרו בכפוף לתוכנית זו וכל התכניות: עח/200 על תיקונייה, עח/53 ו-עח/1/53.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 38

**6.2 חניה**

מסי מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחומי המגרש. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן חניה מקורה בקו בניין קדמי- 1.5 מ' ובקו בנין צדדי (אפס בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים. 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 לתכניות פיתוח ועיצוב.



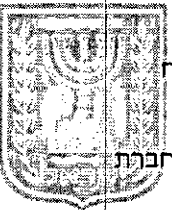
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 38

**6.3 חשמל**

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.

1. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3 מ'
2. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים - 2 מ'
3. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
4. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20 מ' מציר הקו
5. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35 מ' מציר הקו.
6. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1 מ'.
7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מ'.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 38

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

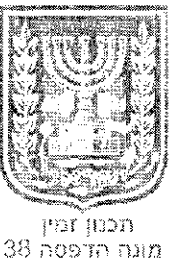
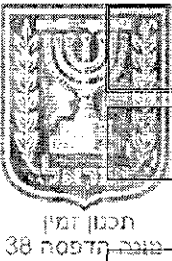
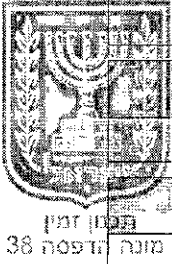
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.4 ניהול מי נגר**

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

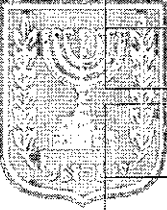
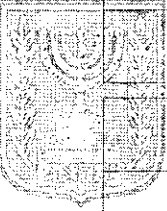
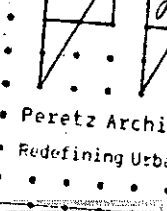

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים

ניהול מי נגר	6.4
המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סליחה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, וכד'... תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.	
פיתוח סביבתי	6.5
כל הטיפול בעצים בוגרים, אם קיימים, יהיה בכפוף אישור פקיד היערות.	
היטל השבחה	6.6
היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
1. יזם התכנית יגיש תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית. 2. המבנים המסומנים להריסה בתשריט ייהרסו כתנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה האזורית בהתאם לכל דין.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
<b>מיידי</b>	

8. חתימות

 תכנון זמין מונה תדפיסה 38	שם: רוני שעיבי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1.1.17 חתימה:	מגיש התכנית
	שם: שושנה שעיבי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1.1.17 חתימה:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה תדפיסה 38	שם: רוני שעיבי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1.1.17 חתימה:	יזם
	שם: שושנה שעיבי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 1.1.17 חתימה:	יזם
 תכנון זמין מונה תדפיסה 38	שם: רוני שעיבי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 1.1.17 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שושנה שעיבי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 1.1.17 חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה תדפיסה 38	שם: חנו פרץ שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך:	עורך התכנית
	שם:	חתימה:	חתימה:

Peretz Architecture  
 Redefining Urban Spaces  
 NO. 11351833  
 13 Zamenhof St.  
 Tel Aviv, Israel, 643713  
 P. F. 03 7264496  
 M. 054 6577177  
 office@peretzarc.com  
 www.peretzarc.com

**דוד אמגורי**  
**עורך מקומי**  
 משרד מקרקעי ישראל  
 מרחב עסקי מרכז

התכנית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם רשות מקומית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסמכה ליישום או כל אדם אחר, אין בה כדי לחקות או ליישם על עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית יזם בגינה ואין חתימתו זו באה במקום הסמכת ראו כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ויעוץ כל דין זה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח יימתינו על התכנית הכרה או חודאה הקיום הסכם תנו לבטלו בגלל הפרתו עיינו שרכש מאתנו ת, ראו על כל זכות אחרת העומשת לנו מבח הסכם תימתינו ניתנה אך ורק במקודת מבט תכנונית, והיא אריק החתימה.  
 04701/17

**מושב התימנים**  
**„אלישיב“**  
 מעמק חפר  
 אגודה הודית בע"מ

**ועד מקומי**  
**מושב אלישיב**  
 4288500