

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0481069

עח/17/21, בית ינאי, דרור, הפרדת מגרש מגורים מנחלה חקלאית בישוב כפרי



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/01/2019

להפקיד את התכנית

ליה ביר

06/08/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עח/17/21, מטרתה, הפרדת מגרש מגורים בשטח של 630 מ"ר, מנחלה חקלאית בישוב כפרי ללא תוספת יח"ד או שטחי בניה, שינוי חלק מיעוד שטח פרטי פתוח, ליעוד דרך ועי"י כך לאפשר כניסה לנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/17/21, בית ינאי, דרור, הפרדת מגרש מגורים מנחלה חקלאית בישוב כפרי

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0481069

שטח התכנית 1.2
2.040 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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
קואורדינאטה X	187544
קואורדינאטה Y	698979

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח בית ינאי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בית ינאי

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית ינאי	הים	7	

שכונה בית ינאי רח' הים 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8337	מוסדר	חלק		75, 88

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 הדפסה 34



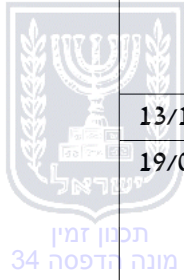
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2016	1488	7400		כפיפות	תתל/ 31
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 200
29/03/2015	4441	7012	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 409-0182469(עח/מק/16/21). הוראות תכנית 409-0182469 (עח/מק/16/21) תחולנה על תכנית זו.	החלפה	409-0182469
22/03/1996	2394	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 138. הוראות תכנית משמ/ 138 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 138



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה ארוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה ארוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות לפי עח/200	08: 23 23/05/2017	טליה ארוז	17/05/2017	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 04 06/02/2018	טליה ארוז	06/02/2018	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
	פרטי	אברהם דרור		בית ינאי	בית ינאי	הים	7	09-8665541		tamariv@netmedia.net.i
	פרטי	תמר דרור		בית ינאי	בית ינאי	הים	7	09-8665541		tamariv@netmedia.net.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם דרור			בית ינאי	הים	7	09-8665541		tamariv@netmedia.net.il
פרטי	תמר דרור			בית ינאי	הים	7	09-8665541		tamariv@netmedia.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	טליה ארז	30644	ט.ארז אדריכלים.	בורגתה	הדקל		052-7077791		talyaerez7@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	דניאל ארז	8793		בורגתה	הדקל	13	09-8986015		dannierez@g mail.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	בני לייבוביץ	450		נתניה	(1)	11	09-8343920		benny450@w alla.com

(1) כתובת: רח' דוד המלך 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 בישוב כפרי	בהתאם לנוהל מבא"ת "מגורים בישוב כפרי" הינה, חלקה א' בנחלה. התכליות והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות התקפות.
יחידת דיור קטנה בישוב כפרי	שמה במצב מוצע של יחידת סמך, כהגדרתה בתכניות המאושרות דהיינו : יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי ושרות) + ממ"ד. בצמידות ליחידת דיור אחרת, באותו מבנה בתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
מגורים	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבאת הוא מגורים. התכליות והשימושים המותרים במגרש הינם ע"פ עח/200, משמ/138 ותכנית 409-0182469 עח/מק/16/21

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. שינוי יעוד חלק משטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי", למגרש מגורים ללא תוספת יח"ד בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד חלק משטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי", למגרש מגורים ללא תוספת יח"ד בתכנית.
2. שינוי חלק מיעוד שטח פרטי פתוח ליעוד דרך מוצעת.
3. הקטנת קו בנין קדמי, מזרחי .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	200
מגורים בישוב כפרי	100
דרך מוצעת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	400
להריסה	מגורים	200
להריסה	מגורים בישוב כפרי	100
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	400
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים	200
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים בישוב כפרי	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה / חקלאי למחצה (חלקות א')	1,999	97.99
שטח פרטי פתוח	41	2.01
סה"כ	2,040	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	41.6	2.04
מגורים	630.2	30.88
מגורים בישוב כפרי	1,369.14	67.08
סה"כ	2,040.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ביישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. מגורים . 2. שטחי שרות. 3. ממ"ד . 4. בריכת שחיה. 5. מבנים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כללי: 1. שטחי שרות: מיקום שטחי השרות במגרש יותר במפלס הקרקע ובמרתף.
ב	מרתפים תותר הקמת מרתף. ניתן לנייד שטחי בניה(עיקרי ושרות) למרתף, שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שטחי שרות. 3. ממ"ד. 4. בריכת שחיה
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי שטחי שרות: מיקום שטחי השרות במגרש יותר מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבנין .
ב	מרתפים תותר הקמת מרתף. ניתן לנייד שטחי בניה(עיקרי ושרות) למרתף, שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר לכלי רכב ו/או הולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים לא תותר חסימת הדרך באופן חלקי או מלא. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(9) 5	(8) 3	(7) 4	(7) 4	1	2	(6) 9	(5) 2	(4) 285	(3) 65	0	(2) 65	220	(1) 1369	100	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(9) 9	(8) 3	(7) 4	(7) 4	1	2	(6) 9	1	225	(3) 45	0	(11) 45	180	(10) 630	200	מגורים	מגורים		
													41	400	דרך מוצעת	דרך מוצעת		

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:

ביעוד "מגורים בישוב כפרי"- מבנים חקלאיים לפי התכניות החלות במקום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" יעמוד על 1369 מ"ר..
- (2) בנוסף, ניתן לבנות ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר או לפי הנחיות פיקוד העורף..
- (3) על חשבון שטחי השרות בקומת הכניסה..
- (4) תכסית מקסימלית של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים בנחלה לרבות מבנים חקלאיים לפי התכניות החלות במקום..
- (5) 1 יח"ד וממ"ד + יחידת סמך צמודה לה, שלא תעלה על 55 מ"מ וממ"ד.
- (6) לגג רעפים 9.00 מ', לגג שטוח 7.5 מ'..
- (7) 1.למחסן וחניה, קו בנין צידי 0.2. קווי בנין למבנים קיימים על פי מיקומם בשטח..
- (8) 1.למחסן וחניה, קו בנין אחורי 0.2. קווי בנין למבנים קיימים על פי מיקומם בשטח..
- (9) 1.1.5 מטר לחניה מקורה בשטח כמצוין בתכנית זו(עפ"י סעיף 6.1 בתכנית זו). 2. קווי בנין למבנים קיימים על פי מיקומם בשטח..
- (10) שטח המגרש המפוצל, ביעוד מגורים יעמוד על 630 מ"ר.
- (11) 2 חניות בשטח של 35 מ"ר ועוד 10 מ"ר מחסן..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	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 תהיה במרחק 3 מ' מבית המגורים. ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 תהיה מרחק מינימלי 3 מ' מבית מגורים. סה"כ שטח מבנה החניה לא יעלה על 35 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 לאישור הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית פיתוח ועיצוב.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט, איחוד וחלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.
6.3	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 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.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	הריסת גדרות שנמצאים מחוץ למגרש והמסומנים בתשריט
6.5	דרכים	בתחום חלק מלקה 88 בגוש 8337, תרשם זכות מעבר לכלי רכב לטובת חלקת מגורים בישוב כפרי חלקה 75 בגוש 8337 כמסומן בתשריט.
6.6	מבנים קיימים	מבנים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות מותרים בהתאם למסומן בתשריט זה ולמצויין בתכנית זו, בסעיף 6.1. במידה ומבנים קיימים ייחרסו, בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה הקיימת, יותרו רק בכפוף להוראות תכנית זו.
6.7	מרתפים	ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף, שלא יחרוג מהגבולות החצוניים של בית המגורים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד.

6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה ישלם לוועדה המקומית עמק חפר	
6.9 הריסות ופינויים	6.9
גדרות מחוץ לנחלה - המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.	
6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
גדרות תאושרנה בגובה 1.5 מ'.	
6.11 ניהול מי נגר	6.11
הותרת לפחות 15% משטח המגרש כשטח המאפשר חלחול ללא בניה, זאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחיחולם לתוך הקרקע, בתחומי המגרש	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

.7 ביצוע התכנית	7.1
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	7.2
מיידי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תכנית מספר 409-0481069 - נספח - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר לפי ענ/200

יעוד	מס. תא שטח	גודל מינימלי ב-מ"ר	שטח בניה במ"ר/אחוזים			מס. יח"ד	תכסית	גובה מבנה (מ')	מספר		קווי בנין (מטר)
			עיקרי	שירות	סה"כ				מזרח	מערב	
מגורים	ל.ר.	500 מ"ר מינימום	220 מ"ר	10% משטח המג עד מקסימום 65 מ"ר כולל חניה	285 מ"ר	1	ל.ר.	9 מ' לגג משופע 7.5 מ' לגג שטוח	2 קומות	מזרח מערב	קדמי אחורי צידי
מגורים בישוב כפרי	ל.ר.	500 מ"ר מינימום	220 מ"ר	10% משטח המג עד מקסימום 65 מ"ר כולל חניה	285 מ"ר	2	ל.ר.	9 מ' לגג משופע 7.5 מ' לגג שטוח	2 קומות	מזרח מערב	קדמי אחורי צידי