

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0568717

עח/12/29, חרב לאת, חג'בי, פיצול נחלה 36



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי עמק חפר  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הפרדת מגרש מגורים חד משפחתי מנחלה 36 במושב חרב לאת ללא תוספת יחיד בתכנית, וקביעת קוי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עח/1/12/29, חרב לאת, חגיבי, פיצול נחלה 36
מספר התכנית	מספר התכנית	409-0568717
שטח התכנית	שטח התכנית	2.393 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	191715
קואורדינאטה Y	700900

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: חרב לאת

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	הארז	חרב לאת

שכונה לייר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8379	מוסדר	חלק		84

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/22/ עח	36

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979	1905	2553	כל הוראות תכנית עח/200 ימשיכו לחול, למעט מה ששונה בתכנית זו.	כפיפות	עח/200
12/11/2001	369	5030	כל הוראות תכנית עח/200/21 ימשיכו לחול, למעט מה ששונה בתכנית זו.	כפיפות	עח/200/21
29/01/1987	556	3421	כל הוראות תכנית משמ/22 עח ימשיכו לחול, למעט מה ששונה בתכנית זו.	כפיפות	משמ/22/עח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף אביאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מאושרות מתכניות עח/200, משמ/22, עח/21/200	08: 19 28/05/2018	אסף אביאל	28/05/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	17: 47 04/07/2019	אסף אביאל	04/07/2019	1	1: 500	רקע	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



**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	עזרא חגיבי			חרב לאת	הארז	2	050-6216778		erez.hagbi@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזרא חגיבי			חרב לאת	הארז	2	050-6216778		erez.hagbi@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
יחידת סמך	יחידת מגורים קטנה (מגורים בישוב כפרי). היחידה תבנה בצמידות ליחידה העיקרית ושטחה לא יעלה על 55 מ"ר + ממ"ד

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**

הפרדת מגרש מנחלה ללא תוספת יח"ד וזכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (א) שינוי יעוד קרקע ממגורים בישוב כפרי למגורים.  
(ב) קביעת קוי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



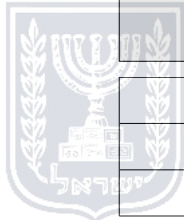
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
מגורים בישוב כפרי	840A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	2,393	100
סה"כ	2,393	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	500.18	20.91
מגורים בישוב כפרי	1,892.42	79.09
סה"כ	2,392.6	100



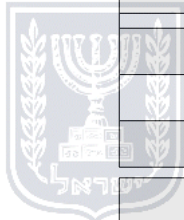
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מחסן, חניה מקורה. בריכה, לא תותר תוספת מבנים חקלאיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מבני עזר, מבנים חקלאיים, חניה מקורה, פלי"ח, בריכה, מחסן. לא תותר תוספת מבנים חקלאיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5			3	3	1 (6)	2	1	230 (4)	(3)	(2)	45 (1)	185	500	100	מגורים	
5	0	4	4	1 (6)	2	2 (7)	210 (4)	(3)	(2)	45 (8)	165 (7)	1893	840A	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- (א) בתחומי תא שטח 840A ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" חלה בנוסף תכנית מס' עח/21/200 בהתאמה.  
(ב) קוי בנין קדמי וצידי 0 למחסן וחניה כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף שטח ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
- (2) ע"י שטחים עיקריים מעל לקרקע.
- (3) ע"י שטחי שרות מעל לקרקע.
- (4) שטח בריכה לא יעלה על 50 מ"ר.
- (5) לגג שטוח. 9 מ' לגג משופע.
- (6) בקונטור הבנין.
- (7) כולל יחידת סמך בשטח של עד 55 מ"ר + ממ"ד צמודה ליחידה גדולה.
- (8) מחסן ביתי, חניה מקורה ובנוסף למצויין שטח ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף. לא כולל מחסן חקלאי קיים בשטח של 89 מ"ר (היתר מס' 20051043).

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>													
<p>בניה חדשה, תוספות בניה ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף להצגת מיקום החניה בבקשה להיתר בניה ומילוי הוראות בדבר מקומות חניה כדלקמן:</p> <p>(1) מס' 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.</p> <p>(2) הוראות בינוי לחניה מקורה - חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקוי הבנין של המגורים. לחלופין ניתן:</p> <p>(א) חניה ביעוד מגורים - קוי בנין קדמי וצידי 0.</p> <p>(ב) חניה ביעוד מגורים בישוב כפרי - קוי בנין קדמי וצידי 0. החניה לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים.</p> <p>חניה בקו בנין צידי ואחורי - 3 מ' או 0. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.</p> <p>(3) סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. עיצוב מבנה החניה וחומרי הבניה יהיו באישור הועדה המקומית.</p>														
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>													
<p>טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>														
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>													
<p>(1) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td> <td>35.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>(2) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 35 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 ביותר לארון רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'													
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים	2.0 מ'													
בקו מתח גבוה עד 35 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 ביותר לארון רשת	1.0 מ'													
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'													
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>													
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p>														



<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	(א) בכל תא שטח בתחום התכנית, בבקשה להיתר יוצגו מבני המגורים ו/או החקלאיים המבוקשים, כולל קווי הבנין, נגישות, ניקוז וכיו"ב. (ב) בתאי שטח 100 (מגורים) ו-840A (מגורים בישוב כפרי) - בריכת השחיה לפי עח/200 - עד 50 מ"ר בתחום קווי הבנין. (ג) התכנית אינה פוגעת במבנים שהותרו כדין.
<b>6.7</b>	<b>מרתפים</b>
	ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף, כך שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות בלבד.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.
<b>6.9</b>	<b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b>
	מבנים קיימים בחריגה מקווי בנין ומהוראות התכניות התקפות מותרים בהתאם למסומן בתשריט. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה הקיימת, יותרו רק בכפוף להוראות תכנית זו.
<b>6.10</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	בעלי העניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.
<b>6.11</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	גובה גדרות לא יעלה על 1.5 מ' וברדיוס סיבוב, גובה הגדר יהיה מקסימום 60 ס"מ.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.