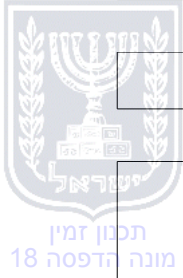


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0650044

עח/17/29, חרב לאת, שפיגל, הגדלת אזור מגורים בנחלה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
12/08/2019  
להפקיד את התכנית  
11/12/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית עח/29/3 אשר קיבלה תוקף ב-28/1/1965 הוגדרה חלקה 28 (57 בתכנית משמ/22/עח) בגוש 7923 כמשק חקלאי.

בתשריט התכנית הנ"ל חולק שטח החלקה לשני יעודי קרקע: "אזור חקלאי" בשטח של כ-1.735 ד' בפינה הצפון מזרחית של החלקה ו"דיור ומשק חקלאי" בשטח של כ-4.773 ד'.

באזור שהוגדר לדיור נבנו במשך השנים בתי מגורים בהיתר ע"פ חוק.

ב-29/1/1987 כ-22 שנה מאוחר יותר קיבלה תוקף תכנית משמ/22/עח אשר בה בוצע שינוי יעוד וחולקה מחדש חלקה 57 (28 בתכנית עח/29/3), בתכנית זו חולק מחדש שטח החלקה הנ"ל והוגדר "אזור מגורים" בשטח של כ-1.745 ד' בפינה הדרום מערבית בחלקה ו"אזור חקלאי" בשטח של כ-4.763 ד', מבלי להתייחס לבתי המגורים הקיימים בהיתר על השטח שעקב כך נכנסו לתחום האזור החקלאי וכעת נמצאים בחריגה.

תכנית זו באה לתקן את שינוי היעוד בין החקלאי למגורים שנעשה בשוגג בתכנית משמ/22/עח ולהשיב את חלוקת היעודים למצב תקין (מגורים בנחלה בשטח של כ-2.5 ד') ולהסדיר את מעמד מבני המגורים הקיימים שנבנו בהיתר כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/17/29, חרב לאת, שפיגל, הגדלת אזור מגורים בנחלה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

409-0650044

מספר התכנית

6.508 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	192245
קואורדינאטה Y	700880

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות הדקל והשיטה בחרב לאת.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חרב לאת	הדקל	1	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7923	מוסדר	חלק	57	

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
עח/ 29 / 3	28

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905	19/07/1979
עח/ 200 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200 / 21. הוראות תכנית עח/ 200 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5030	369	12/11/2001
עח/ 29 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 29 / 3. הוראות תכנית עח/ 29 / 3 תחולנה על תכנית זו.	1154		28/01/1965
משמ/ 22 / עח	החלפה		3421	556	29/01/1987



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל מסורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל מסורי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:23 05/03/2019	טל מסורי	22/05/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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	מנחם שפיגל			חרב לאת	(1)		050-3339610		mena05421@gmail.com
	פרטי	ברכה שפיגל			חרב לאת	(1)		050-3339610		mena05421@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פינת רח' הדקל והשיטה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם שפיגל			חרב לאת	(1)		050-3339610		mena05421@gmail.com
פרטי	ברכה שפיגל			חרב לאת	(1)		050-3339610		mena05421@gmail.com

(1) כתובת: פינת רח' הדקל והשיטה.

**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
	עורך ראשי	טל מסורי	21533498	טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	(1)		09-8947907	09-8947907	tanone@zaha v.net.il

(1) כתובת : כפר מונש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**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
חלקה א' בנחלה	תאי שטח 1A ו-1B מהווים יחידת רישום אחת, חלקה א' בנחלה.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטח המגורים בחלקה א' בנחלה, על חשבון קרקע חקלאית בחלקה א' בנחלה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מחקלאי למגורים בנחלה.

- הסדרת חלוקת יעודי הקרקע בחלקה א' בנחלה להשבת מצב תקין למבני מגורים אשר נבנו ע"פ היתר כחוק בנחלה.

- קביעת קווי בנין.

- הגדלת שטחי שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1A
קרקע חקלאית	1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	1B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	4,764	73.19
אזור מגורים	1,745	26.81
סה"כ	6,509	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.13	38.41
קרקע חקלאית	4,008.29	61.59
סה"כ	6,508.42	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



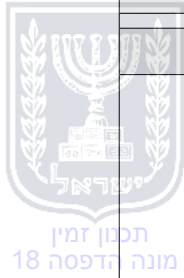
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מבני מגורים</li> <li>- ברכת שחייה</li> <li>- מבנים חקלאיים, מבני משק חקלאיים, עיבוד חקלאי</li> <li>- שימושים לפלי"ח כמוגדר בתכנית עח/200/21.</li> <li>- מחסן וחניה מקורה.</li> </ul>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי מגורים ומבנים חקלאיים, קווי בניין וזכויות בנייה ע"פ טבלה 5.</li> <li>2. הוראות לפלי"ח כמוגדר בתכנית עח/200/21.</li> <li>3. מרתפים: תותר בניית מרתף עד שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ולא תורשה חריגה או בליטות מקו היקף הקומה שמעל. בקומת המרתף יובטחו פתרונות אורור וניקוז, הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד, ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים.</li> <li>4. גדרות: ע"פ ההנחיות המרחביות של ועדה מקומית עמק חפר בעת הוצאת ההיתר.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים חקלאיים, מבני משק חקלאי, עיבוד חקלאי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	מבנים חקלאיים ומבני משק חקלאיים - בבקשה להיתר הבנייה יוצגו המבנים החקלאיים המבוקשים, קווי הבניין, נגישות, ניקוז וכיו"ב.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה 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 הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
										שרות							עיקרי
5 (7)	3 (8)	4 (7)	4 (7)	1	2	9 (6)	3 (5)	527.5 (4)	(3)	(3)	127.5 (2)	400 (1)	2500	1A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	0 (10)	3	3		1	7		(9)					2273	1B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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

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

- בנוסף יותרו 500 מ"ר (עיקרי + שירות) למבני פלייח ע"פ הוראות תכנית ענ/21/200.
- שטחי השרות למבנה המגורים בנחלה עבור יח"ד עיקרית: 35 מ"ר עבור 2 מקומות חנייה, עד 10 מ"ר למחסן ו- 12.5 מ"ר לממ"ד בהתאם לתקנות הג"א, ליחידת הורים יח' הסמך: 12.5 מ"ר לממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
- על חשבון שטחים מעל מפלס הכניסה.
- תכסית כוללת של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים.
- כולל יחידת סמך ששטחה (עיקרי+שירות) לא יעלה על 55 מ"ר+ ממ"ד אשר צמודה ליח"ד קיימת.
- 7.5 מ' לגג שטוח 9 מ' לגג רעפים.
- מחסן וחניה יותרו בקו בנין י'0'.
- לשטח החקלאי של חלקה א' בנחלה.
- זכויות הבניה למבנים חקלאיים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.
- י'0' וברצף עם אזור המגורים בנחלה.



תכנון זמין  
הודפסה 18

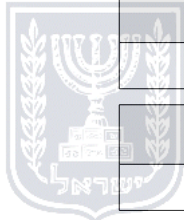


תכנון זמין  
מונה תדפיס 18

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>א. מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.</p> <p>ב. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בניין של בית המגורים לחילופין ניתן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנה חניה בקו בניין קדמי: 1.5 מ' ובקו בניין צדדי 0 לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים.</li> <li>- מבנה חניה בקו בניין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0, מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה לפחות 3 מ'.</li> </ul>
6.2	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</li> <li>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</li> <li>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</li> <li>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו</li> <li>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו</li> <li>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</li> <li>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</li> <li>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</li> <li>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</li> <li>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</li> </ul>
6.3	ניקוז
	<p>הנחיות לבניה משמרת מים:</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות בנערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים, מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח, היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, פתרון הניקוז במגרש הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>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, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.</p>

<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	תנאי למתן היתר יהיה אישור פקיד היערות במידה ותידרש עקירת עץ או העתקתו.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר לבניה חדשה, הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עמק חפר כחוק.
<b>6.8</b>	<b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b>
	הסדרת בניה קיימת. בניינים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות יותרו בהתאם למסומן בתשריט, בניה חדשה תוספות ושינויים לבנייה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18