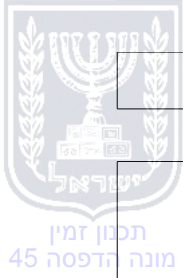


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0452961

עח/20/138 הדר עם, טרנר עמוס ושושנה - הפרדת מגרש מנחלה.



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי עמק חפר  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מטרתה להפריד מגרש בנוי מנחלה, משק טרנר, בהדר עם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/20/138 הדר עם, טרנר עמוס ושושנה - הפרדת מגרש מנחלה.

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0452961

2.765 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	190765
קואורדינאטה Y	695156

### 1.5.2 תיאור מקום

משק טרנר, הדר עם

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

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: הדר עם

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הדר עם	נבטים	15	

שכונה

משק טרנר, הדר עם.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8302	מוסדר	חלק	100	

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 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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	התוכנית כפופה להוראות תוכנית עח/200 למעט כל מה ששונה בתוכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות תחולנה ההוראות המקלות יותר.	כפיפות	עח/ 200
10/11/1996	428	4455	התוכנית כפופה להוראות תוכנית עח/138 למעט כל מה ששונה בתוכנית זו. במקרה של סתירה בין התוכניות תחולנה ההוראות המקלות יותר.	כפיפות	עח/ 138
30/06/2008	3695	5825		החלפה	עח/ מק/ 138 /12



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי טוכלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי טוכלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 09 07/09/2016	אורי טוכלר	07/09/2016	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 35 18/07/2019	יבגניה בהט	18/07/2019	1	1: 250	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	עמוס טרנר			הדר עם	נבטים	15	09-8345145		aterner@netvision.net.il
	פרטי	שושנה טרנר			הדר עם	נבטים	15	09-8345145		aterner@netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמוס טרנר			הדר עם	נבטים	15	09-8345145		aterner@netvision.net.il
פרטי	שושנה טרנר			הדר עם	נבטים	15	09-8345145		aterner@netvision.net.il

**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
ארכיטקט	עורך ראשי	אורי טוכלר	33042	חב שמעון טוכלר בע"מ	הרצליה	(1)		03-6443214	03-6443214	tuchleru@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	יבגניה בהט	7743151	תכרורי מהנדסים בע"מ	קלנסווה	(2)		09-9664735	09-8780533	jenyb@takro uri-ltd.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	בני לייבוביץ	450		נתניה	דוד המלך	11	09-8343920	09-8343920	benny450@w alla.com

(1) כתובת: ת.ד. 383.

(2) כתובת: ת.ד. 2606.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 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 45

מונח	הגדרת מונח
אזור חקלאי מיוחד	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.
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עקרי + שרות) + ממ"ד בצמידות ליחידת דיור אחרת באותו מבנה בתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי", המהווה דירה קטנה בישוב כפרי לעניין נתונים עיקריים בתכנית ומכונה יח' הורים.

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

שינוי יעוד משטח ביעוד "אזור חקלאי מיוחד" לשטח ביעוד "מגורים" ולשטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ללא תוספת יח"ד ובתוספת שטחי בנייה עיקרי ושרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ביעוד "אזור חקלאי מיוחד" לשטח ביעוד "מגורים" ולשטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
- קביעת התפלגות יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית.
- קביעת שטחי הבניה (עקרי ושירות) בתחום התכנית.
- קביעת הוראות והגבלות בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	102
מגורים בישוב כפרי	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	102



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,765	אזור חקלאי מיוחד
100	2,765	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.18	641.15	מגורים
76.82	2,124.85	מגורים בישוב כפרי
100	2,765.99	סה"כ



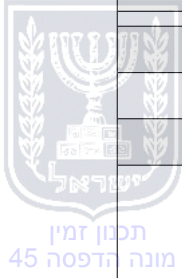
תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, בריכת שחייה, מחסן, חניה מקורה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בית מגורים צמוד קרקע, קווי בנין וזכויות בנייה עפ"י טבלה 5.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, בריכת שחייה, מחסן, חניה מקורה, מבני משק חקלאיים, עבוד חקלאי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתי מגורים ומבנים חקלאיים, קווי בנין וזכויות בנייה עפ"י טבלה 5. מבנים חקלאיים לפי התכניות החלות במקום.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
5	3	3	3	1	2	(7) 9	(6) 2	(5) 75	(4) 305	(3)	(3)	(2) 65	(1) 240	2124	101	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	1	2	(7) 9	1		257.5	(9)	(9)	(8) 57.5	200	641	102	מגורים	מגורים

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. קווי בנין לבניה קיימת יהיו לפי מיקום המבנים בשטח. קווי בנין לבניה חדשה ולתוספת בניה יהיו לפי תכנית זו.

ב. קווי בנין למחסן וחניה מקורה:

מחסן וחניה צמודים לבית המגורים יהיו בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:

ב 1. חניה בקו בנין קדמי באזור 'מגורים': 1.5 מ'.

ב 2. חניה בקו בנין קדמי באזור 'מגורים בישוב כפרי': 1.5 מ'.

ב 3. קו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0. כמפורט להלן:

- חניה באזור 'מגורים' ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' לפחות מבית מגורים.

- חניה באזור 'מגורים בישוב כפרי' במרחק 3 מ' לפחות מבית המגורים.

ג. בריכת שחיה בשטח 50 מ"ר, במרחק 5 מ' מהגבולות וממבני מגורים.

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

(1) כולל שטח יחידת הסמך ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, צמודה ליחיד קיימת..

(2) בתוספת ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה.

(3) ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה.

(4) כולל שטח יחידת הסמך ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, צמודה ליחיד קיימת. בנוסף ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה.

(5) מבנים חקלאיים יותרו לפי התכניות החלות במקום..



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

(6) כולל יחידת הסמך ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, צמודה ליחיד קיימת..

(7) 9 מטר לגג רעפים או 7.5 מטר לגג שטוח.

(8) סה"כ שטחי השרות בהיקף של עד 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן ו-12.5 מ"ר לממ"ד.

(9) על חשבון שטחים מעל מפלס הכניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.1</b>
<p>טרם מתן היתר, או תוך שבע שנים מיום אשור התכנית, לפי המוקדם שביניהם, 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>	
<b>6.2 היטל השבחה</b>	<b>6.2</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.3</b>
<p>א. בתחום תא השטח ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' בבקשה להיתר הבניה יוצגו המבנים החקלאיים המבוקשים, קווי הבנין, נגישות, ניקוז וכיו"ב. בריכת שחייה לפי עח/200: עד 50 מ"ר בתוך קווי בניין. ב. בתחום תא השטח ביעוד 'מגורים' בריכת שחייה לפי עח/200: עד 50 מ"ר בתוך קווי בניין. ב. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<b>6.4 חניה</b>	<b>6.4</b>
<p>בניה חדשה, תוספות בניה ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף הצגת מיקום החניה בבקשה להיתר בניה ומילוי הוראות בדבר מקומות חניה כדלקמן: 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. הוראות בינוי לחניה מקורה: אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשיעור רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.</p>	
<b>6.5 חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ד. חל איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. 1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: - מהתיל הקיצוני: 2.00 מ' - מציר הקו: 2.25 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: - מהתיל הקיצוני: 1.50 מ' - מציר הקו: 1.75 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני: 5.00 מ' - בשטח בנוי מציר הקו: 6.50 מ' - בשטח פתוח מציר הקו: 8.50 מ' 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני: 9.50 מ' - בשטח בנוי מציר הקו: 13.00 מ' - בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו: 20 מ' 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: - מציר הקו 35.00 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי</p>	

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>החשמל בקווי מתח עליון / על- עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרקחים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גובה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גובה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	



<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו'. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. 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 וכדו'.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך שבע שנים מיום אישורה.



תכנית מס' 409-0452961 - הדר עם, משק טרנר - הפרדת מגרש מנחלה  
נספח זכויות בניה - מצ"ב מאושר עפ"י תוכנית עח/מק/12/138 ו- עח/138

מגבלות	מבני משק חקלאיים	מבני עזר			שטח (מ"ר)	מבנים ראשיים (מגורים וציבור)			מס' מירבי של יחידות דיור במגרש	גובה מירבי של הבנין	שטח בניה מקסימאלי למגורים (מ"ר)	שטח מינימאלי של מגרש (מ"ר)	הגדרת האזור
		קו בניין נימימאלי (מ')				קו בניין מינימאלי (מ')							
		אחורי	צדדי	חזית		אחורי	צדדי	חזית					
מרחק בין שני מבני משק חקלאי לפחות 3.0 מ'.	מרחק מזערי לבניני מגורים ממבני בע"ח: 10.0 מ' היתר: 5.0 מ'.	3.0 או 0.0	3.0 או 0.0	5.0 או 1.5	10% משטח המגרש עד 65 מ"ר כולל מוסך.	6.0	3.0	5.0	3 יח"ד: (1): 1- לבעל המשק. 1- לבן ממשיך. 1- לבן/ נכד ממשיך.	2 קומות בבניין מגורים	250 מ"ר ליח"ד אחת, 400 מ"ר ל- 3 יח"ד.	בהתאם לתשריט כולל חלקות מפורצלות. החלק המיועד למגורים כ- 1.5 ד' או כמפורט בתשריט.	איזור חקלאי מיוחד - נחלות
										7 מ' במבנה משק.			