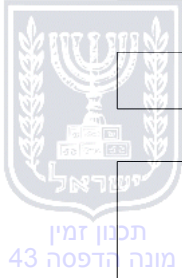


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0567206

עח/12/110, בורגתה, ביטול נחלות ויצירת מגרשי מגורים



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

תכנית זו מבקשת לבטל 4 נחלות שאינן מאוישות, בהן מותר היה לבנות 2 יחידות דיור + יחידת סמך צמודה לאחד המבנים, ובמקומן לקבוע 8 מגרשי מגורים.
מגרשי המגורים המוצעים מוקמו בהמשכה הטבעי של שכונת ההרחבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/12/110, בורגתה, ביטול נחלות ויצירת מגרשי מגורים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0567206

1.2 שטח התכנית 51.479 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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	196549
קואורדינאטה Y	691544

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרומי של המושב ובהמשך להרחבה ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : בורגתה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הגפן	בורגתה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
12	13	חלק	מוסדר	8501
	19	חלק	מוסדר	8502
79-80, 83, 89	77	חלק	מוסדר	8503

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/04/2004	2521	5287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/110/7 ממשיכות לחול.	החלפה	עח/110/7
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/200 ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/200
18/04/1963		1005	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/110/2 ממשיכות לחול.	החלפה	עח/110/2
10/09/1992	4638	4040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/במ/156 ממשיכות לחול.	החלפה	עח/במ/156
29/08/1999	5429	4799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/במ/156 ממשיכות לחול.	החלפה	עח/במ/156/1



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 ארז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		טליה ארז		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		טליה ארז		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 22 09/03/2020	יורם וגשל	23/02/2020	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	15: 56 10/07/2018	טליה ארז	04/07/2018		1: 2500	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			בורגתה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	בורגתה	ההדס (1)		09-8988130	09-8986719	burgata@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מזכירות בורגתה.

1.8.2 יזם

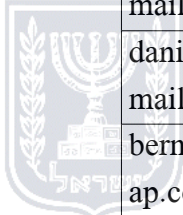
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בורגתה		בורגתה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	בורגתה	ההדס	1	09-8988130		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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@g mail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	דניאל ארז	8793		בורגתה	הדקל	13	09-8986015		danielerez@g mail.com
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datam ap.com
אגרונום	יועץ	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3			vagshal@gm ail.com



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 43



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

ביטול נחלות ויצירת 8 מגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד חקלאי ליעוד מגורים עבור יצירת 8 מגרשי מגורים בהמשך ההרחבה.

(ב) ביטול נחלות 42, 43, 58 ו-109 ושינוי יעודן לאזור חקלאי.

(ג) קביעת הוראות בינוי.

(ד) ביטול קטע דרך לצורך הסדרת הדרך ויצירת שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	108 - 101
קרקע חקלאית	77, 19, 13, 12
שטח ציבורי פתוח	52, 50
דרך מאושרת	83

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	83
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	108, 106
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	83
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	107
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	52
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	83
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	35,731	69.41
דרך מאושרת	4,056	7.88
מגורים בנחלות(חלקה א)	7,941	15.43
שטח פרטי פתוח	3,751	7.29
סה"כ	51,479	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,771.33	7.33
מגורים א'	2,812.6	5.46
קרקע חקלאית	40,578.34	78.84
שטח ציבורי פתוח	4,309.41	8.37
סה"כ	51,471.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה מקורה, מחסן, בריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	(א) גובה גדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, והיא תיבנה תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה. (ב) תותר הקמת בריכת שחייה פרטית ובלבד ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר בקווי בנין לשטח עיקרי. בריכה מנותקת מהבית תהיה פתוחה.
ב	חניה
	(א) 2 מקומות חניה בתוך המגרש. (ב) החניה תהא צמודה לבית המגורים על פי קו הבניין למגורים. לחילופין תותר חניה בקו בנין קדמי 1.5 מ' (ועד 5 מ') ובקו בנין צידי אפס. מרחק החניה מהבית יוצג בבקשה להיתר הבניה.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	כמפורט בהוראות תכנית עח/200.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כמפורט בהוראות תכנית עח/200.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	נטיעות, גינון, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. בשטח זה תותר כל פעילות לרווחת הציבור.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 1 לחוק תכנון ובניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	השימושים המותרים לפי סעיף 4.4.1 שלעיל יוצגו במסגרת הבקשה להיתר בניה/סלילה ויאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(9) 5	(8) 3	(7) 3	(7) 3	1	2	(6) 9	(5) 1	(4) 230	(3)	(2)	(1) 50	180	350	מגורים א'		
5	7	3	3		1	7		(10)						קרקע חקלאית		
								25				25	550	שטח ציבורי פתוח		

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:

לפי הוראות עח/200.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2 חניות בשטח של 35 מ"ר ועוד 15 מ"ר מחסן ובונוסף 12.50 מ"ר ממ"ד..
- (2) על חשבון שטח עיקרי שמעל הקרקע..
- (3) על חשבון שטחי השרות בקומת כניסה.
- (4) בנוסף ממ"ד בגודל 12.5 מ"ר לכל יח"ד או לפי הוראות פיקוד העורף.
- (5) 1 יח"ד בכל מגרש, סה"כ בתכנית 8 יח"ד..
- (6) לגג רעפים 9.00 מ', לגג שטוח 7.5 מ'..
- (7) או 0 לחניה מקורה/מחסן.
- (8) או 0 למחסן.
- (9) או 1.5 לחניה מקורה.
- (10) זכויות הבניה למבנים חקלאיים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תצ"ר עפ"י תכנית זו ואישורה בועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>(א) אספקת המים תהא מרשת אספקת המים של מקורות ותסופק ע"י האגודה - בורגתה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ. (ב) המגרשים יחוברו למערכת הביוב האזורית. (ג) היזמים ידאגו לניקוז השטח בתיאום עם המועצה האזורית ורשות הניקוז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</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 וכד'. 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	<p>6.4</p>



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:</p> <p>ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ג. בכפוף למימוש ערך חליפי- בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>

6.6	תשתיות
	קווי הטלפון, קווי החשמל וכבלי הטלוויזיה יהיו תת קרקעיים.

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

15 שנים

