

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0862896

עח/22/138, הדר עם, דבי, הפרדת מגרש מנחלה



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 409-0862896
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 23/10/2021
_התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

ליה בינץ

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/05/2021

להפקיד את התכנית

ליה בינץ

28/06/2021

יו"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

תכנית זו באה להפריד מגרש מגורים מנחלה בגוש 8305 חלקה 34 בהדר עם ללא תוספת יח"ד וללא הגדלת זכויות בניה עיקריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עח/22/138, הדר עם, דבי, הפרדת מגרש מנחלה
מספר התכנית	מספר התכנית	409-0862896
שטח התכנית	שטח התכנית	2.537 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	190925
קואורדינאטה Y	695000

1.5.2 תיאור מקום

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	ההדרים	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8305	מוסדר	חלק	34	

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 11



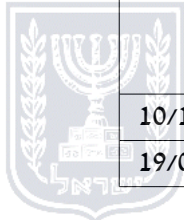
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/11/1996	428	4455		כפיפות	עח/ 138
19/07/1979	1905	2553		כפיפות	עח/ 200



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		16: 33 17/01/2021	טל מסורי	01/11/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 01 30/05/2021	טל מסורי	16/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 32 17/01/2021	טל מסורי	20/03/2020	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	איל דבי			הדר עם	ההדרים	11			bluegreen@blue-green.co.il
	פרטי	גלית דבי			הדר עם	ההדרים	11			bluegreen@blue-green.co.il

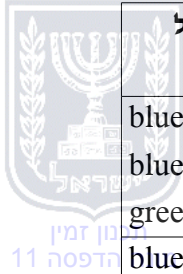
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל דבי			הדר עם	ההדרים	11			bluegreen@blue-green.co.il
פרטי	גלית דבי			הדר עם	ההדרים	11			bluegreen@blue-green.co.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
	עורך ראשי	טל מסורי		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 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**

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 8305 חלקה 34 ללא תוספת יח"ד וללא תוספת זכויות עיקריות, תוך קביעת גבולות וקוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד חלק מחלקה 34 מ"אזור חקלאי מיוחד" למגרש ביעוד "מגורים" והפרדתו מהנחלה.
- קביעת התפלגות יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית.
- קביעת שטחי הבניה (עקרי ושירות) בתחום התכנית.
- קביעת הוראות והגבולות בניה בתחום התכנית.
- קביעת זיקת הנאה לתא שטח 2.
- קביעת קוי בנין.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,537	אזור חקלאי מיוחד
100	2,537	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.72	500.44	מגורים
80.28	2,036.72	מגורים בישוב כפרי
100	2,537.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. בריכת שחיה. 3. מחסן. 4. חנייה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת בריכת שחיה במגרש המגורים.
ב	מרתפים 1. תותר הקמת מרתף. 2. ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. ברכת שחיה. 3. מבני משק חקלאיים. 4. חנייה מקורה. 5. מחסן ביתי. 6. עיבוד חקלאי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מותרת בנית קומה אחת על עמודים שגובהה מקסימום 2.2 מ'. 2. מותרת בנית 2 קומות על עמודים, מסד או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מ' מפני הקרקע. 3. שטח השירות יוכל להבנות בצמוד לבית המגורים או בנפרד ממנו. 4. מבנים חקלאיים ע"פ התכניות התקפות.
ב	מרתפים 1. תותר הקמת מרתף. 2. ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.



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		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות						שרות	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4) 9	(1) 2	(3)	(2) 65	(1) 240	2037	1	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
5	(5) 6	3	3	1	2	(4) 9	1	(3)	(6) 57.5	160	500	2	מגורים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ביישוב כפרי': 1.5 מ'.

ב.3. קו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0.0 כמפורט להלן:

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

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

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

ד. זכויות למבנים חקלאיים יהיו לפי התכניות החלות במקום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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

(2) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת כוללים ממ"ד. ניתן למקם את שטחי השירות מעל או מתחת לקרקע.

(3) שטח המרתף יהיה בהיקף קומת הקרקע, ובלבד שלא יעלה על 120 מ"ר.

(4) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

(5) קו בנין צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

(6) 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.

(7) קו בנין מערבי, תותר פתיחת פתחים לכיוון זה.

(8) קו בנין דרומי, תותר פתיחת פתחים לכיוון זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 יחיד 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"> - מבנה חניה בקו בניין קדמי: 1.5 מ' ובקו בניין צדדי 0 (בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים. - מבנה חניה בקו בניין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים, מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה לפחות 3 מ'.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<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>
6.3	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>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: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ בקו מתח גבוה עד 33 קו 5.0 מ</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 קו(עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ מציר הקו בקו מתח עד 400 קו(עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<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. 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</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>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>
6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר כחוק.
6.6	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה בתכנית ייהרסו כתנאי להיתר בניה ע"י היזם ועל חשבונו.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

