

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0920223

עח/22/43, מכמורת, גורני, 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

תכנית זו באה להפריד מגרש מבונה מנחלה במכמורת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עח/22/43, מכמורת, גורני, הפרדת מגרש מנחלה
מספר התכנית	מספר התכנית	409-0920223
שטח התכנית	שטח התכנית	3.105 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
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	188150
קואורדינאטה Y	701450

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: מכמורת

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	דרך הים	מכמורת

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8414	מוסדר	חלק	188	

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/43/10	128

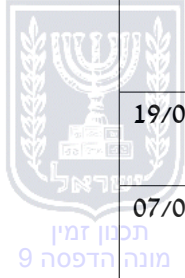
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/197 9		1905	2553		כפיפות	עח/200
07/07/199 4		4164	4228		כפיפות	עח/43/10
11/05/198 7			3449		שינוי	משמ/16



## 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		15: 24 18/01/2022	טל מסורי	12/07/2021	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא		15: 25 18/01/2022	טל מסורי	01/11/2020	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	דוד גורני			מכמורת	דרך הים	5	052-8513427		gorni.david@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד גורני			מכמורת	דרך הים	5	052-8513427		gorni.david@gmail.com

**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.

**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
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי+שירות) כולל ממ"ד, בצמידות ליח"ד אחרת באותו מבנה, המהווה יח"ד קטנה בישוב כפרי ומכונה יחידת הורים.
מגורים בישוב כפרי	"מגורים בישוב כפרי" מהווה את המונח המקביל למונח "אזור נחלות וקיט" במצב קיים ע"פ תכנית עח/43/10 ואינו מהווה שינוי ייעוד אלא רק התאמה לנוהל מבא"ת.

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.

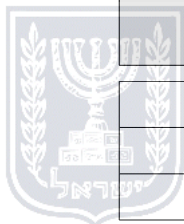
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הפרדת מגרש מבונה מנחלה בגוש 8414 חלקה 188 ללא תוספת יח"ד וללא הגדלת זכויות בניה עיקריות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד לחלק מחלקה 188 מ"אזור נחלות וקיט" למגרש ביעוד "מגורים א".
- קביעת זכויות, קוי בנין והוראות בניה.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נחלות וקיט	3,105	100
סה"כ	3,105	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.89	16.10
מגורים בישוב כפרי	2,605.36	83.90
סה"כ	3,105.25	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מגורים.</li> <li>- בריכת שחיה.</li> <li>- מחסן.</li> <li>- חניה מקורה.</li> <li>- לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמא/1.</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. מחסנים יוקמו רק בחלקו האחורי של תא השטח.</li> <li>2. תותר הקמת בריכת שחיה במגרש המגורים.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מרתף.</li> <li>2. ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים.</li> <li>3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור בלבד.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מבני מגורים וקיט.</li> <li>- בריכת שחיה.</li> <li>- מבנים חקלאיים.</li> <li>- מחסן.</li> <li>- חניה מקורה.</li> <li>- לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמא/1.</li> </ul>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בנית קומה אחת על עמודים שגובהה מקסימום 2.20 מ'.</li> <li>2. תותר בנית שתי קומות על עמודים, מסד או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מ' מפני הקרקע.</li> <li>3. שטח השירות יכול להיבנות בצמוד לבית המגורים או נפרד ממנו.</li> <li>4. תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות למעט משק חי במידה ולא יבנו מבני קיט ולהפך.</li> <li>5. תותר הקמת עד 5 יחידות קיט, גודל יח' קיט לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. סך השטח הכולל למבני קיט לא יעלה על 150 מ"ר.</li> <li>6. לכל יח' קיט יובטח מקום חניה לרכב בתחום תא השטח וכן שביל גישה נאות.</li> <li>7. מבנה קיט יותר בקומה אחת צמוד לבית המגורים או בנפרד במרחק שלא יפחת מ-10 מ'.</li> <li>8. כל יח' קיט תכלול שירותים סניטריים נפרדים ומתקנים מתאימים לאוורור ובישול.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מרתף.</li> <li>2. ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית</li> </ol>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>המגורים. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור בלבד.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b> היתר בניה למבנה משק חקלאי המהווה מטרד: 1. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר למבנה משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה לה הוא מיועד, יהיה מטרד לציבור או מסוכן לבריאותו. סמכות זו תעמוד לועדה לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לאזורים ושטחי מגורים. 2. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחמיץ, בורות רקב וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר.</p>



## 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	(3) 2	(1)	(2) 60	(1) 200	2605	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	1	2	(4) 9	1	(1)	(2) 60	(1) 200	500	2	מגורים א'	מגורים א'

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:

- מחסן וחניה יותרו בקו בנין צידי ואחורי י'.
- בתא שטח 1 - בנוסף למגורים תותר הקמת עד 5 מבני קיט בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו.
- שטח מבני הקיט לא יעלה על 150 מ"ר סה"כ.
- מבני קיט יהיו מבנים בקומה אחת בלבד, גודל יח' הקיט לא פחות מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.
- מרחק מינימלי בין מבנה מגורים למבנה משק חקלאי או מבנה קיט 10 מ'.
- תותר הקמת ברכות שחיה בתוך קוי הבנין שטח הברכה לא יעלה על 50 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס כניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- שטחי השירות כוללים: 35 מ"ר עבור 2 חניות, 10 מ"ר למחסן ו-12.5 מ"ר לממ"ד.
- יח' עיקרית + יחידת סמך, בנוסף תותר הקמת עד 5 מבני קיט.
- 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.
- 2 מ' לבניה קיימת, בניה חדשה ע"פ קוי הבנין בתכנית זו.
- קו בנין מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 (בהסכמת השכן) 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 בהסכמת השכנים, 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>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

