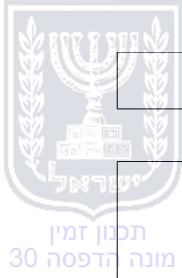


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0568782

עח/23/43 מכמורת, סקר, הפרדת מגרש מנחלה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 409-0568782

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 09/06/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת פיצול מגרש מנחלה 165 בשטח 500 מ"ר במושב מכמורת והסדרת דרך הגישה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עח/23/43 מכמורת, סקר, הפרדת מגרש מנחלה
מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית	409-0568782
שטח התכנית	שטח התכנית	שטח התכנית	3.067 דונם
סיווג התכנית	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של 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	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	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	188500
קואורדינאטה Y	701725

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: מממורת

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מממורת	שלדג	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8414	מוסדר	חלק	165	

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 30



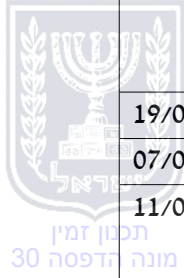
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
19/07/1979		1905	2553		כפיפות	עח/ 200
07/07/1994		4164	4228		כפיפות	עח/ 43 /10
11/05/1987			3449	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 16. הוראות תכנית משמ/ 16 תחולנה על תכנית זו.	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			עידו זמיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עידו זמיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 20 30/05/2022	עידו זמיר	29/06/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח עצים בוגרים	09: 32 26/07/2023	אשרת שחר	24/07/2023	17		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 17 10/11/2022	עידו זמיר	10/07/2022		1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא		08: 58 11/07/2022	רגב טורס	06/07/2021		1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	09: 30 26/07/2023	אשרת שחר	24/07/2023		1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 43 10/11/2022	עידו זמיר	11/09/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	רועי סקר			מכמורת	שלדג	5	09-9578202	09-9568576	roy@skorka-arch.com
	פרטי	סו פלג			מכמורת	שלדג	5	09-9578202	09-9568576	roy@skorka-arch.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רועי סקר			מכמורת	שלדג	5	09-9578202	09-9568576	roy@skorka-arch.com
פרטי	סו פלג			מכמורת	שלדג	5	09-9578202	09-9568576	roy@skorka-arch.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עידו זמיר		סקורקא אדריכלים	גליל ים	גליל ים		09-9578208		office@skorka-arch.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566		regev@tedem.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות נוף	אגרונום	אשרת שחר	40523372	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	1	03-9024004		Tamar.herma n@avivamcg. com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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, הסדרת דרך גישה וקביעת זכויות בניה ללא תוספת יח"ד בתכנית, שינוי יעוד מ"אזור נחלות וקיט" למגרש מגורים חד-משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפרדת מגרש מנחלה

2. הסדרת דרך גישה

3. קביעת זכויות בניה ללא תוספת יח"ד בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1651
מגורים בישוב כפרי	1650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1650
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1650
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1650
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1650

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נחלות וקיט	3,067.6	100
סה"כ	3,067.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	500.22	16.31
מגורים בישוב כפרי	2,567.6	83.69
סה"כ	3,067.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



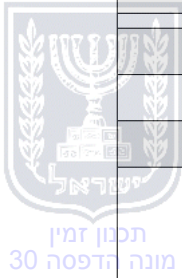
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מרתפים : (א) תותר הקמת מרתף. (ב) מדרגות כניסה חיצוניות למרתף יותרו רק בנוסף למדרגות פנימיות.



4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים וקייט, בריכת שחיה פרטית, מבנים חקלאיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי מרתפים : (א) תותר הקמת מרתף. (ב) מדרגות כניסה חיצוניות למרתף יותרו רק בנוסף למדרגות פנימיות.



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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות						עיקרי
3 (4)	6	3	4	1	2	7.5 (3)	1	235	(2)	(2)	(1) 50	185	500	1651	מגורים	מגורים
5	3	3	4	1	1		5	150				150	2567	1650	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
5	3	3	4	1	2	7.5 (3)	2 (7)	280	(2)	(2)	(6) 65	(5) 215	2567	1650	מגורים	מגורים ביישוב כפרי

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

הוראות טבלה 5:

- המחסן יותר בצמוד לבית המגורים בתחום קווי הבניין או בקו בניין צידי ו/או אחורי אפס.
- באזור זכות המעבר לא תותר הקלה מקו בניין ולא תותר כל בניה, למעט מעבר כלי רכב ותשתיות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35 מ"ר לחניה, 15 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד.
- (2) יותר ניוד שטח על קרקעי לשטחים תת קרקעיים.
- (3) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (4) קו בניין אחורי.
- (5) כולל שטח יחידת סמך של 55 מ"ר (עיקרי+שירות).
- (6) כולל תוספת ממ"ד.
- (7) יחידה + יחידת סמך.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
 ב. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בניין של בית המגורים לחילופין ניתן:
 קווי בניין לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בניין של המגורים. לחילופין ניתן חניה בקו בניין קדמי באזור מגורים: 1.5 מ' ובקו בניין צדדי 0 תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
 חניה בקו בניין קדמי באזור מגורים בישוב כפרי: 1.5 מ' ובקו בניין צדדי 0 לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.
 חניה בקו בניין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

טרם מתן היתר בניה תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.
 זיקת הנאה ברוחב 4 מטר בתא שטח 1650 תירשם לטובת תא שטח 1651.

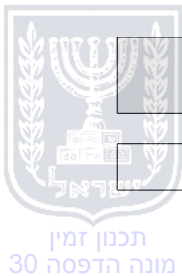
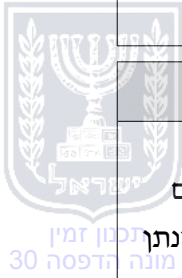
6.3**חשמל**

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:
 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 ק"ו 5.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו
 בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 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 מ' מכבלים מתח נמוך.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 ג. בעת ביצוע כל עבודת בנייה ופיתוח, עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 ד. במקרים בהם יידרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה

<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יערך תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מיוחדת למוסדות התכנון.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>הנחיות לבניה משמרת מים : הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת 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. פתרון הניקוז במגרש הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <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'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>תחום זיקת ההנאה נועד למעבר רכב ותשתיות עבור המגרשים בתחום תכנית זו בלבד. חניה עבור מגרש 1651 תוסדר בגבולות מגרש 1651.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי סימון בתשריט : מבנה להריסה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש המגורים (תא שטח 1651) יהיה הריסה בפועל של כל המסומן להריסה בתשריט</p>	<p>6.8</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק