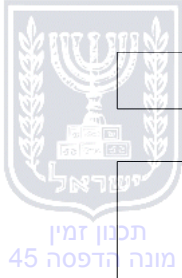


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-1010958

עח/26/137 - כפר ידידיה - משפ' ניר, הפרדת מגרש מנחלה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 409-1010958

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 24/06/2023

אישורים

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

מטרת התכנית הפרדת מגרש מנחלה גוש 8303 חלקה 15 ללא תוספת יחידת דיור

התכנית באה להסדיר זכויות בניה במגרש המפוצל וזכויות בניה בנחלה בדומה להנחיות המרחביות של הועדה.



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/26/137 - כפר ידידיה - משפ' ניר, הפרדת מגרש מנחלה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

409-1010958

מספר התכנית

2.496 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	190563
קואורדינאטה Y	694724

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: כפר ידידיה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	מול הים	כפר ידידיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8303	מוסדר	חלק	15	

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
משמ/ 111	31

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979		1905	2553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 200
07/03/1989		1825	3627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 111 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 111



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 06 30/07/2022	אסף שטיין	30/07/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תשתיות	17: 47 07/12/2022	אסף שטיין	07/12/2022	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא		22: 41 31/03/2022	אסף שטיין	30/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	22: 06 16/09/2023	יעקב שפיר	29/05/2023	5	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית עצים	23: 48 16/09/2023	יעקב שפיר	29/05/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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	יוחאי ניר (1)			כפר ידידיה			052-7254441		
	פרטי	קארין אלימי ניר (1)			כפר ידידיה			052-7254441		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מול הים 31 כפר ידידיה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוחאי ניר			כפר ידידיה (1)			052-7254441		yohai613@googlemail.com
פרטי	קארין אלימי ניר			כפר ידידיה (1)			052-7254441		

(1) כתובת: מול הים 31 כפר ידידיה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף שטיין			צור משה	השעורה	4	052-2739749		assaf@assafarch.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		Office@milikgol.co.il
	אגרונום	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 חלק משטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי", למגרש מגורים ללא תוספת יח"ד בתכנית, תוספת שטח עיקרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד חלק משטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי", למגרש מגורים ללא תוספת יח"ד בתכנית
2. תוספת שטח עיקרי
3. קביעת זכויות וקוי בניין במגרש המפוצל ובנחלה והסדרת קוי בניין לבניה קיימת
4. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	מגורים	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,496	אזור חקלאי מיוחד
100	2,496	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.89	445.77	מגורים
82.11	2,046.09	מגורים בישוב כפרי
100	2,491.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. בריכת שחיה
4.1.2	הוראות
א	גגות הגגות יהיו בנויים מגגות שטוחים או גגות משופעים או שילוב בניהם.
ב	מרתפים כניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך בית המגורים. תתאפשר גישה נוספת למרתף, חיצונית, ובלבד שקיימת גישה במדרגות פנימיות.
ג	הוראות פיתוח בריכת שחיה בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר ומותקנים בה סידורי ניקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית. דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מטר מכל מבנה, בנין עזר וגבול מגרש/דרך.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. בריכת שחיה 3. מבנים חקלאיים ומבני משק בהתאם לתכניות מאושרות
4.2.2	הוראות
א	גגות הגגות יהיו בנויים מגגות שטוחים או גגות משופעים או שילוב בניהם.
ב	מרתפים כניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך בית המגורים. תתאפשר גישה נוספת למרתף, חיצונית, ובלבד שקיימת גישה במדרגות פנימיות.
ג	הוראות פיתוח בריכת שחיה בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר ומותקנים בה סידורי ניקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית. דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מטר מכל מבנה, בנין עזר וגבול מגרש/דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי					שרות
(6) 5			4	4	1	2	(5) 9	(4) 2	365	(3)	(2) 50	(1) 65	250	2050	1	מגורים בישוב כפרי
(6) 5			4	3	1	2	(5) 9	1	220	(8)	(8)	(7) 60	160	446	2	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

הוראות טבלה 5:

בתא שטח 1 - מגורים בישוב כפרי - מבני משק בהתאם לתכניות מאושרות.

קוי בניין למחסן ו/או חניה: קדמי- 5 או 1.5 מטר למוסך. קו בנין צידי ימני -3 או 0. קו בנין צידי שמאלי - 4 או 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף שטח לממ"ד לכל יחיד קבוע בחוק לעת הגשת בקשה להיתר. מחסן - תותר הקמת מחסן בשטח עד 50 מ"ר - גם כמבנה נפרד ובתנאי שלא יעבור את סך שטחי השירות המותרים. חניה - תותר חניה מקורה עד שטח 35 מ"ר ובתנאי שלא יעבור את סך שטחי השירות המותרים..

(2) 1. בנוסף ניתן להוסיף שטח ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה

2. שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע או עד 120 מ"ר הנמוך מבניהם..

(3) 1. ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה

2. שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע או עד 120 מ"ר הנמוך מבניהם..

(4) כולל יחידת הדירור הקטנה בישובים כפריים הצמודה לאחת היחידות. יחידת סמך לא תעלה על 55 מ"ר ותהיה צמודה לבית המגורים.

(5) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.

(6) קו בניין קדמי דרומי לדרך אביחיל יהיה 6 מ' לפי תשריט. קו בניין למבנים קיימים יהיה לפי הקיים בשטח, במצב של הריסה ובניה חדשה יהיה לפי קו בניין המופיע בתשריט.

(7) מחסן 10 מ"ר, חניה מקורה 35 מ"ר, ממ"ד והיתרה למתקנים טכנים.

(8) 1. ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה.

2. שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע או עד 120 מ"ר הנמוך מבניהם..

6. הוראות נוספות**6.1****ניקוז**

ניקוז: ע"פ הנחיות תמ"א/1 לעניין מי נגר עילי.
 א. יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השהייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזריםם למערכות הניקוז העירוניות.
 ב. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.
 ג. מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ו. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
 ד. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2**מבנים קיימים**

מבנים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות מותרים בהתאם למסומן בתשריט ובתנאי שעומדים בסך זכויות הבניה והשימושים המותרים, בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה הקיימת, יותרו רק בכפוף להוראות קוי בניין בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

15 שנה לערך



נספח זכויות מאושרות - לפי תכנית עח/ 200

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

הערות	מבני משק חקלאיים		מבני עזר			מבני מגורים				גודל מגרש (מ"ר)	תכליות האזור	פרק בתקנון הגדרות האיזור
	מגבלות	הוראות	קו בנין צדדי (מ')	קו חזית (מ')	אחוז ושטח מבני עזר	קו בנין צדדי	קו חזית (מ')	יחידות דיור במגרש	% בניה מותרת ומספר קומות			
בכפיות לסעיפים 21,22 בתקנון (עח/200) לגבי מבני משק חקלאיים	מרחק בין 2 מבני משק חקלאיים לפחות 3 מ'	מרחק מינימלי לבנייני מגורים: - בע"ח 10 מ' - ליתר 5 מ'	0 או 4 בהסכמת שכן	5 או 1.5 מ' למוסך	10% משטח מגרש עד מקסימום 65 מ"ר כולל מוסך	4	5	יחידה שניה לבן ממשיך יחידה שלישית לנכד ממשיך בתים בלבד	2 קומות 400 מ"ר בניה, בתנאי ניצול מרבית השטח בקומה שניה	250 מ"ר ליחידת דיור אחת, 350 מ"ר ל-3 יח"ד, 400 מ"ר במקרים מיוחדים	האזור מיועד למגורים בין 2-3 דונם	אזור חקלאי מיוחד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

- בריכת שחיה לפי עח/200 בשטח של 50 מ"ר דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מטר מכל מבנה, בנין עזר, מבנה חקלאי וגבול מגרש/דרך.
- בנוסף ממ"דים בהתאם לחוק

