

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-1035542

עח/מק/33/11- בית ינאי, אופיר קרפ

מרכז

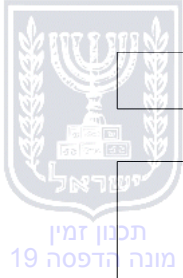
מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 נועדה לצורך הגדרה מחודשת לגודל נחלה מספר 90 לאחר שרצועה מחלקה המזרחי הופקעה עקב תת"ל/31 ואינה עומדת כעת בתנאי תכנית עח/מק/3/33 בעניין גודל מגרש מינימלי לנחלה. תכנית עח/מק/3/33 שאושרה בשנת 1998, נערכה גם היא לצורך עמידה בתנאי עח/200 בעניין גודל מגרש מינימלי לנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עח/מק/11/33- בית ינאי, אופיר קרפ

409-1035542

מספר התכנית

1.295 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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	187485
קואורדינאטה Y	698478

1.5.2 תיאור מקום

הנחלה ממוקמת בדרום מזרח המושב, רחוב השיטה 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בית ינאי

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	השיטה	בית ינאי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8340	מוסדר	חלק		42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8340	26

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 31. הוראות תכנית תתל/ 31 תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
עח/ 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו, למעט מה ששונה בתכנית זו.	2553	1905		19/07/1979
עח/ 33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 33. הוראות תכנית עח/ 33 תחולנה על תכנית זו, למעט מה ששונה בתכנית זו.	473			26/04/1956
משמ/ 138	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 138. הוראות תכנית משמ/ 138 תחולנה על תכנית זו, למעט מה ששונה בתכנית זו.	4393	2394		22/03/1996
עח/ מק/ 33 / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות עח/ מק/ 33 / 3	4677			03/09/1998



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה חיון קדרוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה חיון קדרוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 11 15/08/2022	נעמה חיון קדרוני	11/08/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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
ל.ר	פרטי	ליאורה קרפ			בית ינאי	השיטה	7	054-4600707		ofir@karpkarp.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופיר קרפ			בית ינאי	השיטה	7	054-4600707		ofir@karpkarp.com
פרטי	ליאורה קרפ			בית ינאי	השיטה	7	054-4600707		ofir@karpkarp.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה חיון קדרוני	8915658		רמת גן	עטרות	7	050-2499020		naamahayun@gmail.com
מודד	מהנדס	גטניו ברני	570		בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		giladl@data-map.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קביעת גודל מגרש לנחלה ל-1.295 דונם כשינוי לעח/200 וכן קביעת קו בניין קדמי מ 5 מ' ל-4 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין בהתאם לגודל המגרש החדש ע"פ סעיף 62 א (א) (4)

הגדרת מרחק מינימלי בין מבנים ע"פ סעיף 62 א (א) (5)

קביעת גודל מגרש לנחלה ע"פ סעיף 62 א (א) (7)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

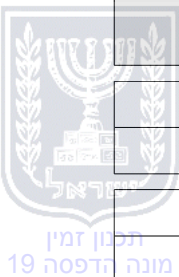
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,295	100
סה"כ	1,295	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,296.87	100
סה"כ	1,296.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים: במגרש למגורים בישוב כפרי תותר הקמה של שלוש יחידות דיור, כאשר אחת מתוכן תהיה יחידת סמך שתבנה בצמוד לאחת היחידות הגדולות ולא תעלה על 55 מ"ר. תותר הקמת מבני משק ויותר עיבודים חקלאיים למניהם.</p> <p>2. מחסן</p> <p>3. חניה</p> <p>4. ממ"ד</p> <p>5. בריכת שחיה</p> <p>6. מבנים חקלאיים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הוראות הבינוי לכל השימושים המותרים יהיו לפי התכניות החלות במקום: עח/200, משמ/138 ו- עח/33.</p> <p>השטח הבנוי לשלוש יחידות הדיור יהיה בשני מבנים וביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת, בכל הקומות.</p> <p>שטחי השירות לא יעלו על 65 מ"ר + ממ"ד לכל יחידה גדולה. היקף קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע הבנויה. גובה מרתף מקסימלי יהיה 2.20 מ'.</p> <p>3 יחידות הדיור יבנו ב-2 מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות. המרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ-3 מ' או 0 מ' במקרה של קיר משותף. המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי-חיים ומגורים יהיה 10 מ', ע"פ הוראות תכנית מתאר עח/200. המרחק בין מבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים ומבני מגורים לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>המרחק בין מבני שירות המופרדים ממבנה המגורים למבני המגורים, לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>דפנות בריכת השחיה יהיו 4 מ' מקו בניין קדמי, 2 מ' מיתר גבולות המגרש ובקו בניין 0 מחזיתות מבני המגורים.</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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
4 (8)	1.7 (7)	4 (6)	4 (6)	1	2 (5)	3 (3)	465 (1)	(2)	(2)	65 (1)	400	1295	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
4	1.7 (7)	3	3		1	7						1295	1	מבני משק	מגורים בישוב 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:

- אין בתכנית זו לגרוע מזכויות הבניה הקיימות בתכניות קודמות מאושרות
- ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה מרתף מקסימלי- 2.20 מ'.
- קוי הבנין המצוינים בטבלת השטחים מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה בלבד- החרגות קוי בניין ע"פ עח/מק/3/33 תקפות למבנים קיימים.
- מתן היתר למבנים חקלאיים לפי הוראות עח/200.
- שטחי שירות- חניה ומחסן יעמדו בקווי הבנין לשטחים עיקריים או בקו 0 בהסכמת שכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לממ"ד לכל יחיד גדולה.
- (2) ניתן לנייד שטחים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- (3) 3 יחיד מותרות ב-2 מבנים לכל היותר. יחידת הסמך לא תעלה על 55 מ"ר תהיה צמודה לאחת היחידות הגדולות.
- (4) 7.5 מ' לגג שטוח, 9.0 מ' לגג רעפים.
- (5) בנוסף תתאפשר קומת מרתף אחת.
- (6) או 0 בהסכמת שכן למבני עזר.
- (7) קו בנין לכיוון מזרח- כביש 2.
- (8) יותר קו בנין 1.5 מ' למוסך/חניה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>חניות יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.</p> <p>לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא שהוא ע"י חח"י אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.</p> <p>אסורה בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל (ע"פ עח/200) וע"פ תקנות חברת החשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה אט חלק ממנו מתחת לרווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.</p> <p>בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.מ'</p> <p>ברשת מתך נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים - 1.5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11.0 מ'</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 21.0 מ'</p> <p>- במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתחת על בנויים עם שדות גדולי יותר, יש דפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מעבליים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים.</p> <p>תחנות טרנפורמציה שלא על כמודין- תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו על קרקעיים.</p>
<p>6.3</p>	<p>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 באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת ריצוף שטחים אטומים וכו'.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>תנאים למתן היתר בניה ע"פ נתיבי ישראל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הריסת מבנים קיימים מחוץ לקו הבניין הגובל בדרך מספר 2 - מחוץ לקו הבניין הגובל בדרך מספר 2 לא תותר כל בניה ו/או חניה - הנגישות אל המגרש תהיה מהדרך המקומית בלבד ולא תתאפשר גישה מדרך מספר 2 - מיגון אקוסטי, במידה ויידרש, יהיה באחריות על חשבון בעל ההיתר - תיאום ואישור הבקשה להיתר מול נתיבי ישראל 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19