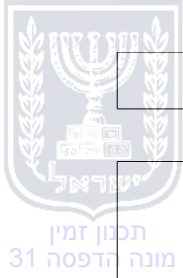


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0830349

עח/מק/25/21, בית ינאי, אזרחי-מאי, תוספת יח"ד במגרש מגורים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מבקשת להסדיר את המצב הקיים בשטח, ולפיו בנויות על חלקה 19 שתי יחידות דיור, הרשומות כבית משותף, כאשר לכל אחד מבעלי הדירות חוזה חכירה עצמאי מול רמ"י. במסגרת התכנית מבוקש להוסיף 50 מ"ר שטח עיקרי אשר יתווסף ליחידת הדיור המאושרת על פי תכניות עח/2/21 ו עח/200, וכך 62.5 מ"ר שטחי שרות. בנוסף, מבוקש להוסיף במגרש יחידת דיור אחת נוספת. התכנית תגדיר את חלוקת השטחים בין שתי יחידות הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/25/21, בית ינאי, אזרחי-מאי, תוספת יח"ד במגרש מגורים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
409-0830349	מספר התכנית	
0.726 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (17), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	187450
קואורדינאטה Y	699081

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית ינאי	דקר	1	
בית ינאי	הים	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8337	מוסדר	חלק	19	

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/21/2	111

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
עח/200	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות עח/200. הוראות עח/200 תחולנה על תוכנית זו	2553	1905		19/07/1979
עח/2 /21	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות עח/2/21. הוראות עח/2/21 תחולנה על תוכנית זו	1108			13/08/1964



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענבל רפאלי גרשון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ענבל רפאלי גרשון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 51 20/02/2023	ענבל רפאלי גרשון	19/10/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח א	22: 42 20/02/2023	ענבל רפאלי גרשון	15/07/2022	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ב	22: 42 20/02/2023	ענבל רפאלי גרשון	15/07/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת תחבורתית	22: 24 20/02/2023	גסאן מזאוי	20/10/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת רשת מים וביוב	07: 12 21/02/2023	ארנון קפלן	23/11/2022	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת רשת מים וביוב. תנוחה.	07: 12 21/02/2023	ארנון קפלן	23/11/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לנושא מיקום חניות בלבד	13: 03 05/04/2023	ענבל רפאלי גרשון	15/01/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 14 01/03/2023	ענבל רפאלי גרשון	06/05/2020	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	אילן אזרחי			ירושלים	הקרן הקיימת	19	052-3821636		eizrachi.elan@gmail.com
	פרטי	ארז אזרחי			צור הדסה	קטלב	222	052-6299929		vereze@gmail.com
	פרטי	יוסף מאי			רמת השרון	סוקולוב	81	052-2682122		dr.yosimay@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן אזרחי			ירושלים	הקרן הקיימת	19	052-3821636		eizrachi.elan@gmail.com
פרטי	ארז אזרחי			צור הדסה	קטלב	222	052-6299929		vereze@gmail.com
פרטי	יוסף מאי			רמת השרון	סוקולוב	81	052-2682122		dr.yosimay@gmail.com

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	ענבל רפאלי גרשון	11650236		תל מונד	ההדס	58	052-4786448		refaeli.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	דרך הטרקטור	73	052-2656384		tanone@zaha v.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475		mgassan@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40854		פארק תעשיות עמק חפר	(2)	28	04-6268000		office@anka plan.com

(1) כתובת: ת.ד. 8064.

(2) כתובת: ת.ד. 12022.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הסדרת מצב קיים ע"י תוספת שטחי בניה עיקריים, תוספת שטחי שרות ותוספת יחידת דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר עיקרי לסך השטחים המותרים ע"פ תקניות מאושרות, אשר ייוחסו ליחידת הדיור המאושרת על פי תקניות עח/21 ו עח/200.
2. תוספת יחידת דיור אחת.
3. תוספת 62.5 מ"ר שטח שרות.
4. חלוקת זכויות הבניה בין יחידות הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

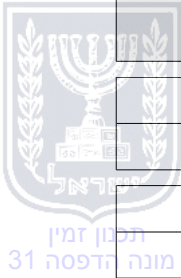
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

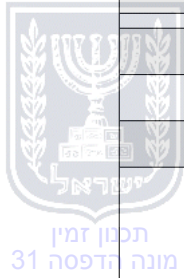
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	726.32	100
סה"כ	726.32	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	726.32	100
סה"כ	726.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה, מחסן וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת מבנה אחד ובו שתי יחידות דיור נפרדות (דו-משפחתי). יחידות הדיור תהיינה צמודות דופן זו לזו.</p> <p>בתחום המגרש תותר הקמת בריכת שחיה בשטח של 50 מ"ר, במרחק 5 מ' מגבולות המגרש ועפ"י הנחיות עח/200. מרחק הבריכה מהבית יוצג בבקשה להיתר.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מרתף לא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים.</p> <p>הכניסה למרתף במדרגות פנימיות מתוך בית המגורים. תתאפשר גישה נוספת למרתף, חיצונית ובלבד שקיימת גישה במדרגות פנימיות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>בתחום המגרש יוקצו 4 מקומות חניה. 2 מקומות חניה עבור כל אחת מיחידות הדיור. עיצוב מבנה החניה וחומרי הגמר יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיותיה. מיקום כניסת הרכב למגרש יהיה עפ"י המופיע בנספח הבינוי.</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						
5 (7)		(6)	3 (5)	3 (5)	1	2	2	335	(3)	(3)	(2) 115	(1) 270	726	1	מגורים	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:

- תותר הקמת בריכת שחיה בשטח של 50 מ"ר עפ"י הוראות תכנית עמ/200.
- חניה מקורה צמודה לבית המגורים תהיה בתוך קווי הבניין של מבנה המגורים. לחילופין, ניתן להקים חניה בקו בניין קדמי של 1.5 מ' ובקו בניין צידי 0. החניה המקורה תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים. חניה בקו בניין צידי 3 מ' או 0. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.
- תותר הקמת עליית גג במסגרת זכויות הבניה המפורטות בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי לכל יחידה 135מ"ר.
- (2) שטח שירות ליחיד 1 יהיה : 65 מ"ר (עבור 35 מ"ר חניה מקורה, 15 מ"ר מחסן והשאר עבור מתקנים טכניים, בליטות ושטחים מקורים), בנוסף לשטח זה תותר הקמת ממ"ד לפי תקנות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר. שטח שירות ליחיד 2 יהיה : 50 מ"ר (עבור 35 מ"ר חניה מקורה, 15 מ"ר מחסן), בנוסף לשטח זה תותר הקמת ממ"ד לפי תקנות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר.
- (3) תותר הקמת קומת מרתף. שטח המרתף יהיה ע"ח השטחים המותרים מעל לכניסה הקובעת.
- (4) 7.5 מ' לגג שטוח ו 9 מ' לגג משופע.
- (5) תותר הקמת מבנה חניה ו/או מחסן בקו בניין צידי 0.
- (6) לא רלוונטי.
- (7) תותר הקמת מבנה חניה בקו בניין קדמי 1.5 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה 2.20 מ'.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.</p> <p>הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי החשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו 9.5 מ' למתח עליון וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>אסורה בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים במפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'.</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 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') - 20 מ' מציר מרכז הקו.</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35 מ' מציר מרכז הקו.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'.</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>בתחום התכנית יש לשמר תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לטובת שטחים חדירי מים, על מנת לאפשר קליטתם וחילחולים של מי נגר עילי לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים ו/או מרוצפים בחומר חדיר המאפשר חלחול מי נגר. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח התכנית במידה ויותקנו בתחום התכנית מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, חידורי החדרה אשר יאפשרו קליטת והחדרת מי הנגר העיליים לתת קרקע בהיקף הנדרש.</p> <p>יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת/פינוי המבנה היביל המסומן להריסה ו/או הסדרת חריגות הבניה בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 01.03.2023.</p>	<p>6.4</p>

מבנים קיימים	6.5
מבנים הקיימים בשטח ומאושרים בהיתר נכון ליום אישור התכנית, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31