

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-1015155

עח/70/15, בית יצחק, פרידלנדר, הפרדת מגרש מגורים 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' 409-1015155

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 13/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005180818/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להפריד מגרש מגורים מנחלה בגוש 8283 חלקה 54 בבית יצחק ללא תוספת יח"ד תוך הגדלת זכויות בניה עיקריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 עח/70/15, בית יצחק, פרידלנדר, הפרדת מגרש מגורים
 מנחלה

1.2 שטח התכנית **מספר התכנית**
 409-1015155

1.3 שטח התכנית **סוג התכנית**
 3.500 דונם

1.4 סיווג התכנית **תכנית מתאר מקומית**

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	189350
קואורדינאטה Y	692325

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בית יצחק-שער חפר

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	הראשונים	בית יצחק-שער חפר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8283	מוסדר	חלק		54

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 21



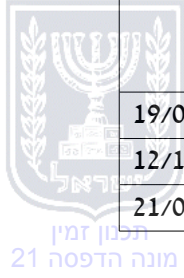
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
12/11/2001		369	5030		כפיפות	עח/21 /200
21/05/1992		3281	4006		החלפה	עח/17 /15



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		14: 51 01/12/2021	טל מסורי	01/11/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 54 05/06/2023	טל מסורי	29/03/2022	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא		12: 55 05/06/2023	טל מסורי	26/08/2021	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	שושנה פרידלנדר			בית יצחק- שער חפר	הראשונים	11	052-2759419		eliadfr@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה פרידלנדר			בית יצחק- שער חפר	הראשונים	11	052-2759419		eliadfr@gmail.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	טל מסורי		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	מודד	רן יונגר	891		חבצלת השרון	דרך הים	40	054-6665128		yunger-rt@013.net

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) בצמידות ליחיד אחרת באותו מבנה, המהווה יחיד קטנה בישוב כפרי ומכונה יחידת הורים.
מגורים בישוב כפרי	"מגורים בישוב כפרי" מהווה את המונח המקביל למונח "אזור מגורים א' בתחום חלקה א'" במצב קיים ע"פ תכנית עח/17/15 ואינו מהווה שינוי ייעוד אלא רק התאמה לנוהל מבא"ת. תא שטח 1A מהווה מגורים בחלקה א' בנחלה 54.

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.

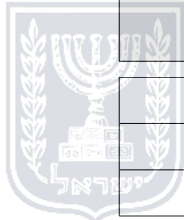
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 8283 חלקה 54 ללא תוספת יחיד תוך הגדלת זכויות בניה וקביעת גבולות וקוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד חלק מחלקה 54 מ"אזור מגורים א' בתחום חלקה א'" למגרש ביעוד "מגורים" והפרדתו מהנחלה.
- הגדלת זכויות בניה עיקריות.
- קביעת הוראות והגבלות בניה בתחום התכנית.
- קביעת קוי בנין.
- תוספת שטחי שירות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' בתחום חלקה א'	3,500	100
סה"כ	3,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.01	14.30
מגורים בישוב כפרי	2,996.62	85.70
סה"כ	3,496.62	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותר הקמת בריכת שחיה במגרש המגורים.
ב	מרתפים 1. תותר הקמת מרתף. 2. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים 1. מגורים. 2. ברכת שחיה. 3. מבני משק חקלאיים. 4. פעילות לא חקלאית ע"פ תכנית עח/21/200.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהה מקסימום 2.2 מ'. 2. מותרת בניית 2 קומות על עמודים, מסד או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מ' מפני הקרקע. 3. תותר הקמת מבני פל"ח ע"פ הוראות תכנית עח/21/200.
ב	מרתפים 1. תותר הקמת מרתף. 2. הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור.



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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	0 (5)	3	3	1	2	9 (4)	2 (3)	345 (1)	2 (2)	2 (2)	65	280 (1)	2996	1A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	4	3	3	1	2	9 (4)	1	230	2 (2)	2 (2)	60 (6)	170	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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בנין לבניה קיימת יהיו לפי מיקום המבנים בשטח. קווי בנין לבניה חדשה ולתוספת בניה יהיו לפי תכנית זו.

ב. קווי בנין למחסן וחניה מקורה:

מחסן וחניה צמודים לבית המגורים יהיו בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:

ב.1. חניה בקו בנין קדמי באזור 'מגורים': 1.5 מ'.

ב.2. חניה בקו בנין קדמי באזור 'מגורים' בישוב כפרי: 1.5 מ'.

ב.3. קו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0. כמפורט להלן:

- חניה באזור 'מגורים' ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' לפחות מבית מגורים.

- חניה באזור 'מגורים' בישוב כפרי במרחק 3 מ' לפחות מבית המגורים.

ג. תותר הקמת ברכות שחיה במגרשי המגורים בתוך קווי הבנין שטח הברכה לא יעלה על 50 מ"ר.

ד. עד 50% משטח חלקה א' עבור מבני משק, עד 80% משטח חלקה א' עבור חממות, 80% מתכנית המגרש יהווה את התכנית המקסימלית עבור חממות ומבני משק גם יחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף יותרו 500 מ"ר למבני פליח ע"פ הוראות תכנית עח/21/200.

(2) תותר הקמת מרתף ע"ש שטחים (עיקרי ו/או שירות) שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

(3) יח"ד עיקרית + יח' סמך צמודה לה בשטח של עד 55 מ"ר ברוטו.

(4) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

(5) קו בנין '0' וברצף עם היעוד החקלאי בנחלה.

(6) 35 מ"ר עבור 2 מקומות חניה, 10 מ"ר למחסן, 2.5 מ"ר לבלטות ומתקנים טכניים ו-12.5 מ"ר לממ"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מס' מקומות החניה לא יפחת מ- 2 מקומות לכל יחיד בתחומי המגרש.

6.2

ניהול מי נגר

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'.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

טרם מתן היתר, או תוך שנה מיום אשור התכנית, לפי המוקדם שביניהם, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. במצב מוצע: בחלקה א' של נחלה 54, אזור מגורים בנחלה, תא שטח 1A, יחד עם המשכו החקלאי של חלקה א' (אשר מחוץ לקו הכחול), מהווה יחידת רישום אחת של חלקה א' בנחלה זו.

6.4

ניקוז

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 ייתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז, פתרון הניקוז במגרש הבניה יהיה כבניה משמרת מים.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי.