

נבדק תיתן להפקיד/לאשר
4016973
החלטת הועדה המחוזית / משנה מס' 24.12.07
תכנית מס' 7/69
תאריך 12.7.07
מועלנות המחוז

מבא"ת 2006
14. 01. 2008
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' עח/7/69

שינוי הוראה בתכנית מתאר קיבוץ מעברות

משרד הפנים
מחוז מרכז
28. 01. 2008
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

סוג התכנית שינוי תכנית מתאר מקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 7/69
בישיבה מס' 2006009 מיום 24/12/06
נחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
ד"ר שמואל קאסר
מ"מ יו"ר ועדת משנה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 7/69
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
24.12.07
מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בסעיף 5 - שונות, בהוראות תכנית עח/69/5 המאושרת, החלה על שטחי קיבוץ מעברות, כתוב:
 "הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי בועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית".
 קיבוץ מעברות יוזם התכנית במטרה להמנע מתהליך שאינו נכון ומסבך הליך אישור היתרי בניה בתחום הקיבוץ ללא כל הצדקה.
 התכנית מציעה לאפשר אישור תכניות בינוי (כתנאי להוצאת היתרי בניה) בסמכות הועדה המקומית בלבד מבלי להזדקק לאישור הועדה המחוזית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' עח/7/69

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראה בתכנית מתאר קיבוץ מעברות

1.1 שם התכנית

249,200 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה

1

תאריך עדכון

18.12.07

שינוי לתכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה
הוראות של
תכנית מפורטת

לא

האם כוללת
הוראות לענין
תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

1.5.1 נתונים כלליים

191300

קואורדינטה מערב

מזרח - Y

696700

קואורדינטה דרום

צפון - X

קיבוץ מעברות

1.5.2 תאור מקום

רשות מקומית מועצה אזורית עמק חפר

1.5.3 רשויות מקומיות

בתכנית

התייחסות לתחום

חלק מתחום הרשות

הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה

התכנית

ישוב

קיבוץ מעברות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8192	מוסדר	חלק מהגוש	-	10, 11, 18-21, 27, 29, 30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/69/5	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות עח/200 על תיקוניה, עח/5/69, מש"מ 4 (עח) במידה ולא שונו בתכנית זו.	4205	28.3.94 י"ח חשון התשמ"ז
מש"מ 4	כפיפות	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.	3402	20.11.86 כ"ה שבט התשמ"ט
עח/200 על תיקוניה	כפיפות		2553	19.7.79 כ"ד תמוז התשל"ט

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	18	-	18.12.07	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:2,500	-	1	18.12.07	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	ועדה מחוזית	

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 מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	קיבוץ מעברות	קיבוץ מעברות 40230	09-8982841	-	09-8982786	-

1.8.2 יום במעל

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במעל
-	09-8982786	-	-	09-8982841	קיבוץ מעברות 40230	קיבוץ מעברות	-	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
-	09-8982786	-	09-8982841	קיבוץ מעברות 40230	קיבוץ מעברות	-	-	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית	מודד
ifreund@012.net.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	פריינד יצחק יעוז, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	-	006462147	יצחק פריינד	מתכנן	-	מודד מוסמך
Sadot-ms@internet-zahav.net	03-5613403	050-44389073	03-5610014	רח' סעדיה גאון 35 תל-אביב	שדות מיפני, סקרים וצילומי אוויר	922	310746813	ולרי גוטמן	מודד מוסמך	-	-

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
המועצה האזורית	המועצה האזורית עמק חפר
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 הוראה בסעיף 5.1 בתכנית עח/69/5, לענין הסכמת הועדה המחוזית לתכנית בינוי (לאחר אישור תכנית הבינוי בועדה המקומית) כתנאי להוצאת היתר בניה.
להלן יהיה: תנאי להיתר בניה עבור מבני מגורים בלבד, יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לא רלוונטי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספות למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
			למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התכנית - דונם	249.200	0			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	1	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת****4.1.1 שימושים**

בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח, בתנאי עמידה בסעיף 4.1.2 שלהלן.

4.1.2 הוראות

- | | |
|---|--|
| <p>א. תכנית בינוי</p> <p>1. הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית, עבור מבני מגורים בלבד, תותנה באישור תכנית בינוי בוועדה המקומית. לעניין שימושים אחרים, ימשיכו לחול הוראות סעיף 5 בהוראות עח/69/5 המאושרות.</p> <p>2. לפני הוצאת היתרי בניה למבני מגורים בשטח התכנית, תוכן תכנית בינוי שתכלול נספחים והתייחסות לעניין תחבורה, ביוב וניקוז (כולל פתרון קצה) ולעניין פרוגרמה עבור שטחי ציבור.</p> <p>3. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 35 לעניין צפיפות המגורים ומספר יח"ד.</p> | <p>ב. מים וביוב</p> <p>1. תכנון מערכות ביוב יעשה בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות לנושא מניעת דליפות ביוב בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי השתיה ואישור הפתרון המוצע לשלב היתר בניה ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. בהיתר הבניה יש לבחון הרחקת הבניה המתוכננת ככל האפשר, מקידוחי מי שתיה לצורך קבלת אישור משרד הבריאות להיתר.</p> |
|---|--|

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה בולטים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי שירות			
																	1	יעוד תכנית מאושרת

בהתאם לתכניות מאושרות החלות על השטח

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עמק חפר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

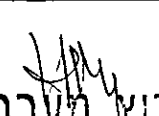
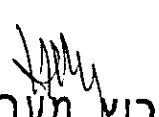
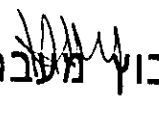
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום מתן תוקף לה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.1.08	 קיבוץ מעברות	קיבוץ מעברות	ס 1274 188	כאסיו חאליגן	מגיש התוכנית
7.1.08	 קיבוץ מעברות	קיבוץ מעברות	ס 1274 188	כאסיו חאליגן	יזם בפועל
7.1.08	 קיבוץ מעברות	קיבוץ מעברות	כ 1274 188	כאסיו חאליגן	בעלי עניין בקרקע
18.12.07		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	028586816	אריאל פריז	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

שימו לב !

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**רשימת תיוג****טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

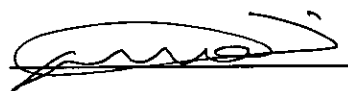
14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה: אילן שמו

מס' תעודת זהות: 028586816

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' עח/7/69 ששמה שינוי הוראה בתכנית מתאר קיבוץ מעברות (להלן - "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים מספר רשיון _____.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- | שם היועץ | תחום מומחיותו והכשרתו | הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ |
|--|-----------------------|--|
| 4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף. | | |
| 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. | | |
| כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי. | | |
| 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת. | | |



חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 7/09/07

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 20.02.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גוסמן ולרי
מודד מוסמך מ.ר. 922
ונלפגור א.ר. 922
פ"ל 05200955
חתימה

922
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
ולרי גוסמן

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים
--

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית