

4016988

תכנית מס' עח/מק/13/140

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"עמק-חפר"
03.04.2008
נתקבל

מב"ת 2006

משרד הפנים
מחוז מרכז
10.04.2008
נתקבל
וניס מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עח/מק/13/140

אייגנר יוסף - כפר הרא"ה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית עמק חפר אישור תכנית מס' 13/140/מק/עח הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ב-17.06.2008 ביום 9/7/08</p> <p>יו"ר הועדה מנכ"ס הועדה</p>	
	עמוד 1 מתוך 16

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה.

א. הרקע לתכנון:

במשק אייגנר יוסף חלקות מס' : 5,27,28 אייגנר שלמה ז"ל עפ"י צו ירושה חלקה : 4 נבנתה רפת עפ"י הרפורמה במשק החלב, קווי בניין לדרך אזורית מס' 581, לא מאפשרת את אישור הרפת. (הרפת בחלקה 5 נבנתה).

ב. הליך התכנון:

לאחר מס' פגישות עם מהנדסת המועצה הוחלט לשנות את קווי הבניין לכביש 581.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' עח/מק/13/140

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית אייגנר – כפר הרא"ה		1.1 שם התכנית
עח/מק/13/140	מספר התכנית	ומספר התכנית
10.386 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3 * מספר מהדורה בשלב		
31.3.2008	תאריך עדכון המהדורה	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג התכנית וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות.	1.4 סיווג התכנית
כן לא		
ועדה מקומית		
62 א (א) (4)(9)		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
		מקום התכנית
עמק חפר 199.975	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – Y	1.5.1 נתונים כלליים
141.650	קואורדינטה דרום צפון – X	
כפר הרא"ה		1.5.2 תאור מקום
עמק חפר	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות		
כפר הרא"ה	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
לי"ר	שכונה	
לי"ר	רחוב	
לי"ר	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
8368	מוסדר		4,5,27,28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - ל"ך	
1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר חלקה
עח/200	4,5,27,28
עח/21/200	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ך

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות			
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים
עח/200	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	2553
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	
עח/21/200	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	5030
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	
תמא/3	שינוי	כמפורט בגוף התקנון.	218
	כפיפות	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית הני"ל, במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות עדיפות הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך איריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולת	סוג המסמך
	ו. מקומית	אריה רוזנצויג	31.3.2008	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	אריה רוזנצויג	31.3.2008	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריטת התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / המשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6366566	052-4700921	04-6365264	כפר הרא"ה מיקוד: 38955	-	30101315	אייגנר יוסף	-	מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / המשפחה	מקצוע / תואר	יזם במסל
	04-6366566	052-4700921	04-6365264	כפר הרא"ה מיקוד: 38955	-	30101315	אייגנר יוסף	-	יזמים לפי צו ירושה

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / המשפחה	מקצוע / תואר	יזם במסל
			03-7632222	מנחם בגין 125 ת"א	-	-	-	-	מ.מ.ג.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / המשפחה	מקצוע / תואר	יזם במסל

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / המשפחה	מקצוע / תואר	יזם במסל
ARCPLUS@MATAV.NET.I	09-8331191	054-4215606	09-8627727	רח' הודל 47 נתניה	34575	6451960	אריה רוזנצויג	אדריכל	אדריכל
TANONE@ZAHAV.NET.I	09-8947907	052-2656384	09-8947907	מושב כפר מונאש	820	057689895	אשל נעים	מודד	מודד

עמוד 5 מתוך 16

1.9 הגדרות בתכנית

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 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לכביש מסי 581.

2.2 מטרות התכנית

1. הקלה בקו בנין לחזית דרך אזורית מסי 581 - מ- 80 מ' מציר הדרך (65 מ' מהשוליים), ל- 40 מ' מציר הדרך (שהם 25 מ' מגבול הדרך - כמסומן בעת/200).
- וכן, הקלה נקודתית בעבור מבני-משק (הפתות) קיימים: קו בנין של 19.4 מ' מציר הדרך האזורית 581 (4.4 מ' מקצה זכות הדרך) בחלקה מס' 5 שהיא תא שטח מס' 2.
- וקו בנין של 17 מ' מציר הדרך האזורית (2 מ' מקצה זכות הדרך) בחלקה מס' 4/1 שהיא תא שטח מס' 1 בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62' א' (א) 4, 9 לחוק.
2. הסדרת קו בנין צד למבנים חקלאיים בחלקות 4, 5 - מ- 3 מ' ועד אפס בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62' א' (א) 4 לחוק.
3. הסדרת קו בנין צד לבית מגורים קיים בחלקה 5, מ- 4 מ' ל- 1.59 מ' - 1.64 מ' בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62' א' (א) 4 לחוק.
4. הסדרת קו בנין קדמי (לדרך פנימית צפ' - מעי לחלקה 5) לרפת קיימת בחלקה 5 - מ- 5 מ' לקו הבניין המסומן בתשריט בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62' א' (א) 4 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
2 נחלות 3 יחיד בכל נחלה בשני מבנים כולל דור שלישי בנחלה	6	-	-	10.386	דונם	שטח התכנית
				6	מסי יחידות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת חקלאי מיוחד מושב

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	ייעוד
-	4/1	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת חקלאי מיוחד מושב
-	27/1	
-	5	
-	28	
-	4/2	
-	27/2	דרך
		דרך

4. ייעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת
אזור חקלאי מיוחד – מושב

4.1. הוראות לאזור חקלאי מיוחד – מושב

4.1.1 נחלה מס' 4
תא שטח 4/1 - יעוד עפ"י תכנית מאושרת – עח/200.
- אזור חקלאי מיוחד מושב.

נחלה מס' 5
תא שטח 5 - יעוד עפ"י תכנית מאושרת – עח/200.
- אזור חקלאי מיוחד מושב.
תא שטח 27/1 - יעוד עפ"י תכנית מאושרת – עח/200.
- אזור חקלאי מיוחד מושב.
תא שטח 28 - יעוד עפ"י תכנית מאושרת – עח/200.
- אזור חקלאי מיוחד מושב.

תא שטח 4/2 - דרך.
תא שטח 27/2 - דרך.
4.1.2 הוראות בנייה :
עפ"י עח/200, ועח/21/200.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1

חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.1.2

הריסת מבנים :

תנאי להיתר - ביצוע הריסות מבנים ו/או גדרות המסומנים להריסה ע"ח מבקש ההיתר.

תשתיות : - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

חישוב שטחים : - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י המודד נועם אשל מתאריך: 10/11/05.

6.1.3

בניה חדשה :

כל בניה חדשה בתחום התכנית תהיה עפ"י הוראות התכנית.
חניה : מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.

הוראות בנינו לחניה מקורה :

חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים, לחילופין ניתן :

א. חניה בקו בנין קדמי :

1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) החניה לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.

ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או אפס בהסכמת השכנים, מרחק מינימאלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר, אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה 6 מ', גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.00 מ', עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הוועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועיצוב.
כתב שיפוי: חתימת מגישי התכנית על כתב שיפוי ועל התחייבות לתשלום היטל השבחה.

6.1.4

7. היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל בהתאם להוראות החוק.

8. ביצוע התכנית

8.1 מימוש התכנית – תוך 5 שנים מיום מתן תוקף

8.2 חתימות

אריד	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>אויגן יוסף</i>		30101315	יוסף אייגנר	יזם ומגיש התכנית
	<i>יוסף אויגן</i>		30101315	יוסף אייגנר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
<i>10/04/08</i>	רוזנצווייג אריה אדריכל-בונה ערים רחוב הרצל 47 נתניה	34575	64519660	אריה רוזנצווייג	עורך התכנית

כפר מנאיה
מושב עובדים של המועל המזרחי
להתיישבות הקלאית שתיוסית בע"מ
ט.פ. 04-6365250

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
V		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	V	ייעודי קרקע לפי טבלאות ייעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינאטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		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)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רוזנצווייג אריה (שם), מס' תעודת זהות 6451960 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' עח/מק/140/13 - ששמה בית אייגנר (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון - 34575.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן: שם-היועץ - תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- א. מודד - נועם אשל.
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 אחד 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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוזנצווייג אריה
אדריכל תונה ערים
רחוב הצל 47 נתניה

 חתמת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: עח/מק/13/140

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך: 10/11/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודד מוסמך מושב כפר-מונש 8947907 חתימה 52-65638	820 מספר רישיון	נועם אשל שם המודד המוסמך
----------------------------------------------------------	---------------------------	------------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך: 10/11/05 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודד מוסמך מושב כפר-מונש 8947907 חתימה 052-656384	820 מספר רישיון	נועם אשל שם המודד המוסמך
------------------------------------------------------------	---------------------------	------------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך: 10/11/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודד מוסמך מושב כפר-מונש 8947907 חתימה 052-656384	820 מספר רישיון	נועם אשל 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 התכנית לבין תכניות מופקדות - ל"ר		
יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק		
תאריך האישור	תחולת התוספת	שם התוספת
	התוספת אינה חלה.	<ul style="list-style-type: none"> התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
	התוספת אינה חלה.	<ul style="list-style-type: none"> התוספת השניה לעניין סביבה חופית
	התוספת אינה חלה.	<ul style="list-style-type: none"> התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים
עדר על התכנית - ל"ר		
יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות - ל"ר		
יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק - ל"ר		
אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק - ל"ר		