

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"עמק-חפר"
18-06-2012
נתקבל

4019346

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
24.06.2012

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס': עח/52/15

שם תוכנית: מושב בית יצחק - משק עזר קטן מרפוגל - הגדלת זכויות בניה.

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: עמק חפר
סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תבנית מתאר מס' 52/15/12
בישיבה מס' 2008/018 מיום 20.11.11
הוחלט: להמליץ בפני הוועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מוזכר
מ"מ נילי/ועדת משנה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20.11.11 52/15/12
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 תוצאת נקבעה טעונה אישור השר
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות בניה במשק עזר קטן מרפוגל שבבית יצחק, מגרש 242 - לפי תכנית עח/15/17 ששטחו 1.507 דונם ומהווה חלקה 174 בגוש 8212, בהתאם למצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית יצחק – משק עזר קטן מרפוגל- הגדלת זכויות בניה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

עח/15/52

מספר התוכנית

1.507 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06.05.12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא איחוד ו/או חלוקה.

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 התוכנית לפי סעיף^ט בחוק :

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא חיתרים או הרשאות.

חיתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>עמק חפר</p> <p>190,385 קואורדינטה X</p> <p>693,210 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>מושב בית יצחק – משק עזר קטן מרפוגל – מגרש מס' 242 תמהווה חלקה 174 בגוש 8212 .</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>מועצה אזורית עמק חפר</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>חלק תחום הרשות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p> <p>בית יצחק</p> <p>הכלנית</p> <p>6</p>
---	--	--	---

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8212	מוסדר	חלק מהגוש	174	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/17/15	242

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/7/79	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	שינוי	מתאר עח/ 200 על תיקוניה
27/7/88	3573	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	שינוי	עח/15/17

*

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז	אורי טוכלר - שמוען טוכלר בע"מ	06.05.12	-	16	-	מחייב	חודאות התוכנית
	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז	אורי טוכלר - שמוען טוכלר בע"מ	06.05.12	1	-	1:250 1:1,250 1:5,000	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

06.05.12

עמוד 6 מתוך 16

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/תקלה(י)	זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mshimshon@ildc.co.il		050-5255584	תכלית 6 בירת יצחק					54496732	שמעון מרפונג	שמעון מרפונג	
	mshimshon@ildc.co.il		050-5255584	תכלית 6 בירת יצחק					014690697	דיאנה מרפונג	דיאנה מרפונג	

1.8.2 יזם במעל

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mshimshon@ildc.co.il		050-5255584	תכלית 6 בירת יצחק					54496732	מנחם מקרקעי ישראל	מנחם מקרקעי ישראל	בעלים
mshimshon@ildc.co.il		050-5255584	תכלית 6 בירת יצחק					014690697	שמעון מרפונג	שמעון מרפונג	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.4											
זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Tuchler_arch@barak.net.il	03-6872811	0544-550130	03-6881007	ת.ד. 383 תרצה ליד ב			33042	55643415	אורי טוכלר-שמעון טוכלר בע"מ	אורי טוכלר-שמעון טוכלר בע"מ	ארכיטקט
Tamone@zahav.net.il	09-8947907	0522-656384	09-8947907	מושב כפר מונאש			820		נועם אשל	נועם אשל	מודד

06.05.12

עמוד 7 מתוך 16

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.

הגדרת מונח	מונח
יעוד זה תואם את הוראות מבא"ת ואינו מהווה שינויי לבנוי וייעודו במצב הקיים – מגורים בי משקי עזר קטנים לפי עח/15/17 ואינו משנה זכויות אשר אינן נדונות בתכנית זו.	משק עזר
<p>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.</p>	

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. הגדלת זכויות בניה לרבות הסדרת קוי בניין, קו בניין אחורי למגורים וצידי לחניה, במשק עזר קטן מרפוגל שבבית יצחק, מגרש 242 - המהווה חלקה 174 בגוש 8212, בהתאם למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות בניה במשק עזר קטן מרפוגל שבבית יצחק, מגרש 242 - המהווה חלקה 174 בגוש 8212, בהתאם למצב קיים כדלקמן:
 הגדלת היקף השטחים העיקריים בתא שטח ביעוד "משק עזר" מ- 220 מ"ר ל-322 מ"ר.
 הגדלת היקף השטח המותר לפרגולה בתא שטח ביעוד "משק עזר" מ- 50 מ"ר ל-87 מ"ר.
2. הסדרת קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח כדלקמן:
 א. הסדרת קו בנין אחורי לבניין מגורים קיים בתא שטח ביעוד "משק עזר" מ- 7.00 מ' ל-6.90 מ'.
 ב. הסדרת קו בנין צידי לחניה מקורה קיימת בתא שטח ביעוד "משק עזר" מ- 3.00 מ' או 0.00 מ' ל- 2.10 מ' עד 2.15 מ' לפי התשריט.
3. קביעת הוראות בדבר חניה מקורה.
4. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.507 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
37 מ"ר עבור פרגולה		359.00	139.00	220.00	שטח עקרי במ"ר	משק עזר
		1	----	1	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
משק עזר	242	בניה משמרת מים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד: משק עזר (לפי עח/15/17 יעוד: מגורים ב' - משקי עזר קטנים)
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים
ב.	שטחי שרות
ג.	מקלט ממ"ד
ד.	בריכה - בהתאם לסעיף 43 לתכנית עח/15/17.
4.1.2	הוראות
א.	לפי עח/200 על תיקונייה, עח/15/17 - מגורים ב' משקי עזר קטנים ותכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צדדי-צדדי-שמאלי	קווי בנין צדדי-צדדי-ימני	קדמי	מרחק קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י/לדונם נט)	מספר יח"י	שטח בנין במ"ר		שטח בנין במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור מנורדים ב' משקי עור קטנים - עיט תכנית מסי עת' 17/15	
				מרחק לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת				שטח בנין	סח"פ	מרחק לפניסה לקובעת	שטח				מעל לפניסה לקובעת
7	3	3	5	1	2	9מ' אן 7.5 עבר 11 שטוח		1	+ 285 ממ"ד	ע"ח שטחי שדות מעל מפלס הכניסה לקובעת	ע"ח שטחים עיקריים מעל מפלס תכניסה לקובעת	65 + ממ"ד	220	1,507	242	

הערות:

1. ממ"ד בהתאם לתנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 50.00 מ"ר, לפי תקנות התכנון והבניה.

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קופות		גובה מנחה (מטר)	צפיפות (כח"ד לדונם נטו)	מספר יחיד	שטח בנין במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מ"ר שטח	יעוד (י)		
	מחנה לבניסה לקובעות	מעל לבניסה לקובעות				סך"כ שטחי בנין	שטח עיקרי	עזרה ע"י שטחים שדות מעל מפלס הבניסה לקובעות				מזחית לבניסה לקובעות	שדות עיקרי
7	3	3	9 מ"ר א 7.5 עבור ג שטח		1	387 מ"ר + מ"ר + 87 מ"ר פרגולה	ע"י שטחים שדות מעל מפלס הבניסה לקובעות	ע"י שטחים עיקריים מעל מפלס הבניסה לקובעות	65 מ"ר + מ"ר + 50 מ"ר פרגולה	322 מ"ר + 37 מ"ר פרגולה	1,507	242	משקי עיר (י)

הערות:

1. בתא שטח מס' 242 תותר הקמת ממו"ד לפי חוראות פיקוד העורף בעת הנצאת היתר הבניה וייחשב כחלק משטחי השרות.
 2. בתא שטח מס' 242 תותר הקמת פרגולה בשטח של 87 מ"ר מתוכה 50 מ"ר יחשבו שטח שרות ו- 37 מ"ר ייחשבו שטח עיקרי חל במסגרת זכויות הבניה המצויינות בטבלה דלעיל הפרגולה לא תיסגר בקירות ולא ניתן יהיה להעביר שטחי בניה של הפרגולה אל בית המגורים.
 3. בתא שטח מס' 242 תותר הקמת חניה מקורה בהתאם למצוין בסעיף 6.7 לחוראות תכנית זו.
 4. קווי בנין למבנים קיימים ראה מטרת התכנית (סעיף 2.1 לעיל) ועיקרי חוראות התכנית (סעיף 2.2 לעיל) ולתשריט בהתאם.
 5. התכנית מסדירה את קווי הבניה לבנייה קיימת, כפי שכתוב בעיקרי התכנית. לבניה חדשה קווי הבניה יהיו כפי שרשום בטבלה מס' 5.
 6. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטרס קומת הקרקע מעליו.
- * לפי תכנית חלה עמ/15/17 – היעד המאושר : מגורים ב- משקי עיר קטנים.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה :**

- א. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה בסעיף 6.8 להלן.
 ב. אישור הועדה המקומית לתכנית פתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 ג. במידה וידרש שינוי לגבי העצים הבוגרים באופן שיקבע "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – יותנה הדבר בקבלת רשיון לפי פקודת היערות לרבות נטיעת עצים חלופיים, כמפורט בסעיף 6.9 להלן.

6.2. מפת מדידה :

מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מסמך נועם אשל ב- 20.12.2011

6.3. הסדרת בניה קיימת :

בניינים קיימים בחריגה מהוראות עח/ 200 על תיקונייה, עח/17/15 יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין במטרות תכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.

6.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

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

- | | |
|---|--------------------|
| ○ ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 3.0 מטר |
| ○ ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוורים | 2.0 מטר |
| ○ בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מטר |
| ○ בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 20.0 מטר מציר הקו. |
| ○ בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 35.0 מטר מציר הקו |
| ○ מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מטר |
| ○ מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מטר |

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5. מרתפים :

ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף באופן שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. הכניסה למרתף תהיה במדריגות פנימיות בלבד. לא תותר התקנת מטבח במרתף. גובה מרתף לא יעלה על 220 ס"מ.

6.6. היטלי השבחה:

היטל השבחה ישולם לועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר.

6.7. חניה:

מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש.

הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:

א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית מגורים.

ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

6.8. בניה משמרת מים

נגר עילי: 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 החדרת מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, וכד'..

6.9. עצים בוגרים

בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים אולם הבינוי המאושר במסגרת תכנית זו אינו משנה דבר לגביהם. במידה וידרש שינוי כל שהוא בעתיד ביחס לעצים הבוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) בהתאמה:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים בוגרים.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12-6-14			54496732	שמשון מרפוגל	מגיש התוכנית
12-6-14			014690697	דיאנה מרפוגל	
12-6-14			54496732	שמשון מרפוגל	יזם בפועל
12-6-14			014690697	דיאנה מרפוגל	
				מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע - בעלים
12-6-14			54496732	שמשון מרפוגל	בעל עניין בקרקע - חוכר
12-6-14			014690697	דיאנה מרפוגל	בעל עניין בקרקע - חוכר
5-6-14			55643415	אורי טוכלר	עורך התכנית
14-6-14				נועם אשל	מודד

2014/2/11
 11.1
 אישור טוכלר ב-14.6.14