

4019991

משרד הפנים
תכנית מס' ע"מ/15/49

מבצע 2006

משרד הפנים

מחוז מרכז

1. 06. 2014

1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

24. 03. 2014

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מתאר מקומית מס': ע"מ/15/49

שם התוכנית: הפרדת מגרש מגורים מנחלה - בית יצחק.

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: עמק חפר

סוג תכנית: מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון ומתן תוקף ש"ח - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז	הפקדה
<p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28.3.13 (108) - 49/15/13 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 22.05.13</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הפרדת מגרש בשטח 0.500 דונם מאזור מגורים בנחלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הפרדת מגרש מגורים מנחלה – בית יצחק.
1.2	שטח התוכנית	7.498 דונם
1.3	מהדורות	למתן תוקף
	שלב	4
	מספר מהדורה	07.01.14
	תאריך עדכון	תכנית מתאר מקומית
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	סוג איחוד וחלוקה	חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינטה Y מערב מזרח: עמק חפר 694,325
- 1.5.2 תיאור מקום קואורדינטה X צפון דרום: 190,025 מושב בית יצחק דרך חפר 103
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית: עמק חפר התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב: בית יצחק רחוב: דרך חפר מספר בית: 103

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8308	מוסדר	חלק מהגוש		42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/15/36	103
עח/15/17	103

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/200 על תיקונייה	• כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2553	19/7/79
עח/200 /21	• כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	5030	12/11/2001
עח/15 /17	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	4006	21/5/1992
עח/15 /36	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	5073	8/5/2002

על התוכניות יחולו הוראות התכניות הנ"ל על תיקוניהן למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל יחולו הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	07.01.14	-	16	-	מחייב	הוראות התכנית
		אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	07.01.14	1	-	1: 10,000 1: 2,500 1: 250	מחייב	תשריט התכנית
		אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	07.01.14	מצורף לתשריט	ל.ר.	1: 250	מנחה	נספח בינוי
		אורי טוכלר ארכיטקט שמעון טוכלר בע"מ	11-01-12	-	1	ל.ר.	מנחה	נספח מצב קיים - זכויות בניה מאושרות

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			050- 5239650		דרך חפר 103- בית יצחק		009728007	דים נעמי		מגיש התוכנית

1.8.2

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		050- 5239650		דרך חפר 103 בית יצחק		009728007	נעמי דים		יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			03- 5638383	מנחם בגין 125 תל-אביב			ממ"י		בעלים
			050- 5638383	דרך חפר 103 בית יצחק		009728007	נעמי דים		חוכר

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

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Tuchler_arch @barak.net.il	03- 6872811	054- 4550130	03- 6881007	ת"ד 383 הרצליה ב'		33042	055643415	אורי טוכלר	ארכיטקט	עורך התכנית
		0523- 600222		ת.ד. 281 מושב אביחיל		891		רן יונגר	מודד מוסמך	מודד

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
אזור מגורים א בתחום חלקה א'.	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים ביישוב כפרי חלקה א' בנחלה . אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד התכלית והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות : עח/200, עח/17/15 ו-עח/36/15.

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הפרדת מגרש ביעוד 'מגורים ביישוב כפרי' למגרש ביעוד 'מגורים' (1 יח"ד) ו ל 'מגורים ביישוב כפרי' (1 יח"ד + 1 יחידת סמך בגודל 55 מ"ר, במבנה אחד).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הפרדת מגרש ביעוד 'מגורים ביישוב כפרי' (חלקה א' בנחלה) למגרש ביעוד 'מגורים' בגודל 500 מ"ר (1 יח"ד), ומגרש ביעוד 'מגורים ביישוב כפרי' (1 יח"ד + 1 יחידת סמך בגודל 55 מ"ר, במבנה אחד).
סה"כ 3 יח"ד בתחום התכנית ללא תוספת יח"ד ביחס לתכנית המאושרת.

ב. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית.

ג. חלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סעיף ז' לחוק התו"ב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	7.498
------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי למצב מאושר (+/-)	סה"כ בתכנית מוצע	הערות
מגורים באזור כפרי- חלקה א' בנחלה	מ"ר	400	- 160	240	
	יח"ד	3 יח"ד בשני מבנים (מתוכם יחידת סמך אחת)	- 1	2	
מגורים	מ"ר	---	+ 210	210	
	יח"ד	0	+ 1	1	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות	בניה משמרת מים	103A	מגורים באזור כפרי (חלקה א' בנחלה)
עתיקות	בניה משמרת מים	100	מגורים
עתיקות	בניה משמרת מים	103B	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

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	מגורים בישוב כפרי- חלקה א' בנחלה (תא שטח מס' 103A)
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים (יחידה אחת ועוד יח' סמך, צמודה לה, שלא תעלה על 55 מ"ר)
ב.	שטחי שרות
ג.	מבני משק חקלאיים
ד.	מקלט/ממ"ד
ה.	בריכת שחיה
4.1.2	הוראות
א.	לפי עח/200 על תיקוניה, עח/21/200, עח/17/15, עח/36/15 ותכנית זו.

4.2	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת (תא שטח מס' 103B)
4.2.1	שימושים
א.	קרקע חקלאית לפי עח/200 על תיקוניה, עח/17/15 ו-עח/36/15 – ללא שינוי
4.2.2	הוראות
א.	לפי עח/200 על תיקוניה, עח/17/15 ו-עח/36/15 – ללא שינוי.

4.3	מגורים (תא שטח מס' 100)
4.3.1	שימושים
א.	מבנה מגורים חד משפחתי.
ב.	שטחי שרות
ג.	מקלט/ממ"ד
4.3.2	הוראות
א.	לפי עח/200 על תיקוניה, עח/17/15, עח/36/15 ותכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מלל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	
			עיקרי	שרות										
חלקה א' בנחלה מגורים בישוב כפרי- נחלה חלקה א'	103/A	2,531	65	185	305	1		9 מ' או 7.5 גג שטוח	2	1	3	3	תחום אזור המגורים בנחלה	
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	103/B	4,467	לפי עח/200 על תיקונייה, עח/17/15 ו- עח/36/15 – ללא שינוי.								3	3	5	
מגורים	100	500	65	210	275	1		9 מ' או 7.5 גג שטוח	2	1	3	3		

הערות:

1. התכנית לא פוגעת בקווי הבניה של המבנים הקיימים וכל בניה חדשה תעמוד בקווי הבנין בהתאם לטבלת הזכויות.
2. סה"כ שטחי הבניה, עיקרי ושרות, בתחום תא שטח 103/A כוללים את יח' הסמך. השטחים שיחושבו כשטחי שרות יהיו: 35 מ"ר לשני מקומות חנייה, ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א, עד 10 מ"ר למחסן, 5 מ"ר למערכות טכניות באם בהיתר הבנייה נראה כי אלה נדרשות לתפקוד המבנה, בליטות בהתאם לדרישה.
3. בתא שטח מס' 100 השטחים שיחושבו כשטחי השרות הנם כדלקמן: עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חנייה, ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א, 5 מ"ר למערכות טכניות, באם בהיתר הבנייה נראה כי אלה נדרשות לתפקוד המבנה, בליטות בהתאם לדרישה.
4. תותר גמישות לעניין מיקום שטחי השרות במגרש, בין אם יוחלט למקום מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין אם יוחלט למקום מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לבניין או לחלק את השטח בין שניהם ובתנאי שסך כל שטחי השרות לא יעלה על הנקוב בטבלה לעיל על הערותיה.
5. שטחי הבניה במרתף יהיו שטחים עיקריים ושטחי שרות בהתאם לשימוש. תותר גמישות לעניין מיקום השטחים.

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

תנאים למתן היתר בניה :

- א. חלוקה ורישום - טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.
- ב. הריסת מבנים - תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/או הגדרות המסומנים להריסה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.
- ג. מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
- ד. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע של כל מגרש מגורים כדי לאפשר חלחול והחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, בהתאם לתמא/34/ב/4.
- ה. עתיקות - כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינויי בנייה במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.
- ו. 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. 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.
- ז. מתן היתר בניה בתחום תא שטח מס' 100 ביעוד "מגורים" יותנה בבצוע העתקת העצים הבוגרים המסומנים בתשריט בהתאם להנחיות פקיד היערות.

6.2. שמירה על עצים בוגרים :

- בתחום תא שטח מס' 100 סומנו עצים לשימור/העתקה. ביתרת שטח התכנית בכל הקשור לשמירה על עצים בוגרים אין שינוי.
- על תאי השטח בהם מסומנים "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח כאמור - אשור הועדה המקומית לתכנית פתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות לרבות נטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

6.3. 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר
 של המבנה.

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

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.

6.4. היטלי השבחה:

היטל השבחה ישלם לוועדה מקומית עמק חפר.

6.5. מפת מדידה:

התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מסמך רן יונגר ב- 05-08-2010

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7:2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 7 שנים מיום אשורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			009728007	נעמי דים	מגיש התוכנית
			009728007		יזם בפועל
					בעלי עניין בקרקע - בעלים
					בעלי עניין בקרקע - חוכר
					עורך התוכנית
					מודד

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית החלוקה החדשה. התכנון המוסמכות. נתקבלה מאת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי ידוק היעילות של האדם אחר, אין בה לממוש תעמדיהם - ידוק היעילות או לכל בעל עניין כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוכחה היעילות ונחתנו עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חזימהינו יזם במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי היזם.

למנו הסר ספק מוצהין כזה דבר אם ועשה או ייעשה על ידנו הסגים כיוון השטח בתכנית. אין בהתימתנו על החכמה הכרה או רצאה יקיים הסכם כאמור ו/או יירור על זכויות לבטיב נגד הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כיון זכויות ללשהו שטח ו/או על כל זכות אחרת הנתונה לנו וזנה הסגים כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ייחנה אד יזם מנקודת מבט תכנונית, חתימתנו.

דוד אמוגדי
אדריכל המחוז
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז
009728007

שטח טוכל בע"מ 14-2-2014

28.1.2014
9.3.2014
780768000
רון יונגר בע"מ

ח.פ. 514065069

07.01.14

יצחק שער חפר
אשרו להתייחסות חקיקת מ"מ
2/3/14

עמוד 16 מתוך 16

עח/15/49 – נספח מצב קיים - זכויות בניה מאושרות

יחיד	מס' תא שטח	גודל מנרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				צפיפות לדונם (נטו)	עמיקות (מטר)	מספר יחידים	מספר קומות		קווי בנין (מסד)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
חלקה א' בנחלה אזור מגורים א' חלקה בתחום א'	103	3,031	400	65	ע"ח שטחים מעל מפלט הכניסה	9 מ' או נכ שטוח	3 יחידים ב-2 מבנים	2	1	5	3	3	3	
			465	-	ע"ח שטחים מעל מפלט הכניסה	7.5 מ' נכ שטוח	3 יחידים ב-2 מבנים	1	1	5	3	3	3	
אזור חקלאי בתחום חלקות א'	4,467	לפי עח/ 200 על תיקוניה, עח/17/15 ו-עח/36/15.			על 55 מ"ר (עיקרי + שרות)					1.5 מ' לתניה מקורה	3	3	3	

הערה: ממ"ד- לפי הוראות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבניה.

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 - 4. 09. 2012
 נתקבל
 תיק מס' _____