

402/447

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עמק-חפר"
01-07-2013
נתקבל

תכנית מס' עח/7/18

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחוז מרכז
07.08.2013
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עח/7/18

שם תוכנית: גן יאשיה-חלקות 29+28, 35+34
מגרשים 128, 129, 136, 137 לפי משמ' 25(עח)

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: עמק חפר
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
גן יאשיה- שינוי יעוד ממשקי עזר למגרשי מגורים.

אישורים

מתי תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק חפר שינוי תכנית מתאר מס' 748/18	
כניסה מס' 8005 מיום 13/10	
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית	
יושב ראש	מזכיר
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: (15/11/13) 15/11/13 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש-	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור הש-	
19.11.2013	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה 10 יחיד (שמונה בעלי קיר משותף ושני בודדים). היחידות הינן במקום ארבעה מגרשים לבעל מקצוע (שני זוגות של מגרשים במקומות נפרדים).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

גן יאשיה-חלקות 29+28, 35+34
מגרשים 128,129,136,137 לפי
משמ/25 (עח)

עח/7/18

1545.779 דונם

• מילוי תנאים למתן תוקף

2

29.10.2012

• תוכנית מפורטת

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

• לא

• ועדה מחוזית

לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

היתרים או הרשאות

יפרסם ברשומות

יפרסם ברשומות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 25
08/11/2012

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	עמק חפר	מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X	199,500	חלקות 28+29	מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה Y	695,150	חלקות 34+35	מרחב תכנון מקומי
	199,500		
	694,950		

1.5.2 תיאור מקום
 גן יאשיה חלקות 28+29 גובלים בהרחבה קודמת בלב הישוב.
 גן יאשיה חלקות 34+35 נמצאים באזור הדרומי של הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית
 עמק חפר
 התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 גן יאשיה
 לא רלוונטי
 לא רלוונטי
 לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8443	מוסדר	• חלק מהגוש	12-35	
8444	מוסדר	• חלק מהגוש	6-38	
8445	מוסדר	• חלק מהגוש	11-20,23	10
8446	מוסדר	• כל הגוש	2-65	

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 מתוכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
128,129,136,137	משמ/25 (עח)

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.7.1979	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול.	• שינוי	עח/200 על שינוייה
29.1.1987	3421	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/25 (עח)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פורת- להב, אדריכלות ובינוי ערים	29.10.2012	לא רלוונטי	25	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
		פורת- להב, אדריכלות ובינוי ערים	29.10.2012	1	לא רלוונטי	1: 250 1: 2500 1: 10000 1: 50000	• מחייב	תשריט התוכנית
	רשות הניקוז	א.נ.קפלן	30.05.12	3	18		• מחייב	נספח ניקוז
	החברה הכלכלית עמק חפר	א.נ.קפלן	30.05.12	2	4		• מחייב	נספח ביוב

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 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				גן יאשיה, מושב עובדים של חיילים משוחררים כהתישבות חקלאית שיתופית בע"מ.		ד.נ. חפר 38850	04-6258029		04-6258029	gnyashya@netvision.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				גן יאשיה, מושב עובדים של חיילים משוחררים כהתישבות חקלאית שיתופית בע"מ.		ד.נ. חפר 38850	04-6258029		04-6258029	gnyashya@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מחקר את המיותר בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 25 תל-אביב. בנין קרית הממשלה.	03-7632278			
חוכר			גן יאשיה, מושב עובדים של חיילים משוחררים כהתישבות חקלאית שיתופית בע"מ.		ד.נ. חפר 38850	04-6258029		04-6258029	gnyashya@netvision.net.il

1:8:4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלודרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
dlahav@porat-lahav.co.il	09-8986638	052-8901242	09-8986638	כפר מונש 42875		מרת-להב אדריכלות ובינוי ערים	37005 .37507	056468192 057101388	אורנה מרת דורית להב	אדריכל	• עורך ראשי
Benny450@netvision.net.il	09-8820341	050-5202408	09-8343920	רח' דוד המלך 11, נתניה		כני לייטביץ, מו דד מוסמך וקרטרנגר	450		כני לייטביץ	מודד	• מודד
Planning_@metzer.org.il	04-6387810		04-6387043	קיבוץ מצר		א.ג. קפלן	15656		ארנון קפלן	מיס וקרקע	ביוב וניקוו

(

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
קו כחול בתכנית	התשריט מוגש בהתאם להנחיות תמ"א 35 ומינהל התכנון לתכנית כוללת ביישוב כמרי ולפיכך הקו הכחול כולל את כל תחום היישוב. התכנית משנה יעודים וקובעת הוראות וזכויות רק לגבי חלקות: 28,29,34,35.

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**

תוספת 6 יחיד לישוב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מבעל מקצוע בחלקות 28,29 בגוש 8444 ובחלקות 34,35 בגוש 8446, שהם מגרשים 128,129,136,137 לפי משמ/25 (עח) ל-10 מגרשי מגורים צמודי קרקע: 8 מגרשים בקיר משותף ו 2 בודדים, דרך משולבת ושצ"פ. על חשבון ביטול 4 מגרשים לבעלי מקצוע.
2. קביעת זכויות והוראות בניה לאזורים השונים הכלולים בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			1800+	-	מ"ר עיקרי	מגורים
סה"כ מתווספות לישוב 6 יחיד חדשות. (תוספת 4 יחיד הינן ע"ח 4 יחיד שמתבטלות בשטח לבעלי מקצוע).		10	10+	-	מסי יחיד	
		מגורים לבעל מקצוע מבוטלים	880-	880	מ"ר עיקרי	מגורים לבעל מקצוע
			-4	4	מסי יחיד	
			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	351-352, 355-356 361-366	אזור מגורים א'
	31,501	דרכים משולבות
	401	שטח ציבורי פתוח

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	שם ייעוד: אזור מגורים א'-מגרשים 351-352, 355-356, 363-366
4.1.1	שימושים
א.	מגורים חד משפחתיים בקיר משותף.
4.1.2	הוראות
א.	כל שתי יחיד יוצמדו בקיר משותף לפי התשריט.
ב.	שטח מגרש מזערי לא יפחת מ 330 מ"ר.
ג.	מפלס רצפת הכניסה 0.00 יקבע בתכנית הפיתוח, ולא יעלה על 1.0 מטר מפני המדרכה בחלקו הגבוה של המגרש.
ד.	תותר בניית גג שטוח בלבד. גובה הבנין לא יעלה על 7.5 מטר עד לסיום מעקה הגג השטוח (למעט מסתור דוד השמש). קולטי השמש והדוד יוסתרו מאחורי מסתור באישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.
ה.	ניקוז הגג יהיה לתוך מגרשו. לא יותר ניקוז למגרש שכן.
ו.	בקומת הקרקע תותר נסיגה בחזיתות המבנה בסמוך לקיר המשותף. היחס בין עומק הנסיגה לרוחבה לא יפחת מ-2 (עומק) : 1 (רוחב).
ז.	בקומה א- וותר ניתוק המבנה מהגבול המשותף במרחק מינימלי של 1.2 מטר.
ח.	בקומה א- קיר מפריד למרפסת הצמודה לגבול המשותף יהיה לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
ט.	קו בנין לפתחים כלשהם לכיוון דופן משותפת בין בנינים הינו 3 מטר.
י.	מרתפים:
	1. תותר בניית קומת מרתף בשטח שמתחת למתווה (קונטור) הבנין.
	2. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים דירתיים במסגרת שטחי השרות או השטחים העיקריים.
	3. גובה מירבי למרתף מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו : 2.50 מטר לשטח עיקרי, 2.20 מטר לשטח שרות.
	4. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות בלבד.
	5. קו תחתון לחלונות המרתף יהיה 1.20 מטר מדוד מפני הרצפה שמעל למרתף.
יא.	גובה שטח שרות שאינו במרתף לא יעלה על 2.20 מטר נטו (מדוד מפני רצוף לתקרה).
יב.	מבנים בעלי קיר משותף - חייבים להתבצע בחמרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני תואם. בקשה להיתר תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה (קונטור המבנה בתכנית המפלסים וחזיתות צמודות).
יג.	מחסן לכלי גינה:
	1. מחסן לכלי גינה בשטח מירבי של 4.0 מ"ר ימוקם ע"פ התשריט. המחסן יבנה מחמרים קלים בלבד (כגון: פלסטיק, עץ, מתכת) ויחשב כשטח שרות. גבהו הכולל לא יעלה על 2.20 מטר.
	2. מחסן במסגרת קווי הבנין המתירים למבנה העיקרי יהווה חלק בילתי נפרד מהמבנה העיקרי ובאותה רמת גימור.
יד.	חניות במגרשי המגורים: (ראה גם סעיף 6.4.7-פיתוח)
	מספר מקומות חניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)-שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחומי המגרש.
	1. חניות בקו קדמי וצידי "אפס" ימוקמו ע"פ התשריט. יותר בהן קירווי קל בלבד, לא

תותר סגירת קירות בהיקף החניה. אורך מירבי לחניה זו 6.0 מטר. שטח החניה לרכב לא יעלה על 30.0 מ"ר. אלמנטים אנכיים כלשהם, לרבות עמודים, ימוקמו במרחק של מטר אחד לפחות מגבול המגרש פנימה. לא תותר פתיחת שערים מחוץ לקו המגרש.	
2. חניה במסגרת קווי הבנין המותרים למבנה העיקרי תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 2.20 מטר נטו.	
3. דגמי חניה כולל חמרים ומיקום חניות במגרשים יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
טו. גובה מירבי לגדר קדמית 1.50 מטר. גובה מירבי לגדר צידית ואחורית 1.80 מטר. הגבהים מדודים מפני הקרקע הנמוכים יותר. חובה מסד לגדר בגובה 40 ס"מ לפחות מפני הקרקע הגבוהים.	
טז. בניה משמרת מים-ראה סעיף 6.4.8.	

שם ייעוד: אזור מגורים א' - מגרשים 361-362	
4:2:1	שימושים
א.	מגורים חד משפחתיים.
4:2:2	הוראות
א.	שטח מגרש מזערי לא יפחת מ 350 מ"ר.
ב.	מפלס רצפת הכניסה 0.00 יקבע בתכנית הפיתוח, ולא יעלה על 1.0 מטר מפני המדרכה בחלקו הגבוה של המגרש.
ג.	תותר בנית גג שטוח או גג רעפים. גובה הבנין לא יעלה על 7.5 מטר עד לסיום מעקה הגג השטוח (למעט מסתור דוד השמש), או 9.0 מטר לרום גג הרעפים. קולטי השמש והדוד יוסתרו מאחורי מסתור באישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה. בגג רעפים-יוסותרו הדודים בתוך חלל הגג במידת האפשר והקולטים יונחו על שיפוע הגג.
ד.	מרתפים:
1.	תותר בנית קומת מרתף בשטח שמתחת למתווה (קונטור) הבנין.
2.	הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים דירתיים במסגרת שטחי השרות או השטחים העיקריים.
3.	גובה מירבי למרתף מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו: 2.50 מטר לשטח עיקרי, 2.20 מטר לשטח שרות.
4.	הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות בלבד.
5.	קו תחתון לחלונות המרתף יהיה 1.20 מטר מדוד מפני הרצפה שמעל למרתף.
ה.	גובה שטח שרות שאינו במרתף לא יעלה על 2.20 מטר נטו (מדוד מפני רצוף לתקרה).
ו.	מחסן לכלי גינה:
1.	מחסן לכלי גינה בשטח מירבי של 4.0 מ"ר ימוקם ע"פ התשריט. המחסן יבנה מחמרים קלים בלבד (כגון: פלסטיק, עץ, מתכת) ויחשב כשטח שרות. גבהו הכולל לא יעלה על 2.20 מטר.
2.	מחסן במסגרת קווי הבנין המותרים למבנה העיקרי יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ובאותה רמת גימור.
ז.	חניות במגרשי המגורים: (ראה גם סעיף 6.4.7-פיתוח)
1.	מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)-שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחומי המגרש.
2.	חניות בקו קדמי וצידי "אפס"- ימוקמו ע"פ התשריט. יותר בהן קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה. אורך מירבי לחניה זו 6.0 מטר. שטח החניה לרכב לא יעלה על 30.0 מ"ר. אלמנטים אנכיים כלשהם, לרבות עמודים, ימוקמו במרחק של מטר אחד לפחות מגבול המגרש פנימה. לא תותר פתיחת שערים מחוץ לקו המגרש.
3.	חניה במסגרת קווי הבנין המותרים למבנה העיקרי תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 2.20 מטר נטו.
4.	דגמי חניה כולל חמרים ומיקום חניות במגרשים יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ח.	גובה מירבי לגדר קדמית 1.50 מטר. גובה מירבי לגדר צידית ואחורית 1.80 מטר. הגבהים מדודים מפני הקרקע הנמוכים יותר. חובה מסד לגדר בגובה 40 ס"מ לפחות מפני הקרקע הגבוהים.
ט.	תכנית הפיתוח תביא בחשבון קירות תומכים למגרש 361 שיהיה נמוך מהכביש לפי מפלס המבנה הקיים. בניה חדשה במגרש זה תהיה לאחר מילוי הקרקע לפי תכנית הפיתוח ובהתאם למפלס +0.00 חדש שייקבע בה למבנה.
י.	בניה משמרת מים-ראה סעיף 6.4.8.

4.3 דרך משולבת

4.3.1 שימושים

- א. מעבר כלי רכב והולכי רגל.
- ב. חניית כלי רכב.
- ג. העברת תשתיות עירוניות.

4.3.2 הוראות

- א. דרכים תואים ורוחכם לפי המסומן כתשריט.

4.4 שטח ציבורי פתוח

4.4.1 שימושים

- א. שטח ציבורי פתוח.

4.4.2 הוראות

- א. שטח נוי וגיטון הפתוחים לרשות הציבור כולו.
- ב. שבילים להולכי רגל וריצוף.
- ג. העברת מערכת תשתיות ושטחי ניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידו - ימני			צידו - שמאלי				
			עיקרי	שרות						מעל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
מגורים א	351-352 355-356 363-366	330	(1)	(1)	45	(1)	7.5	1	2	5	3 או 0 לפי תשריט. תשריט.	4 לפי תשריט. מחסן גינה ימוקם לפי תשריט.	
מגורים א	361-362	350	(1)	(1)	45	(2)	7.5 לגג שטוח 9.0 לרעפים	1	2	5	3 קירוי קל לחניה- 0 לפי תשריט מחסן גינה ימוקם לפי תשריט.	4 מחסן גינה ימוקם לפי תשריט	
דרך קיימת או מוצעת	31 501	לפי עח/200 על תיקוניה											
שצ"פ	401	לפי עח/200 על תיקוניה											

(1) סה"כ מותרים 180 מ"ר שטח עיקרי ו-45 מ"ר שטח שרות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. ניתן לבנות חלק מהשטחים העיקריים ומשטחי השרות במרתף.
 (2) כולל קירוי קל לחניה שיתוכנן במסגרת תכנית הפיתוח ויאושר ע"י מהנדסת הועדה.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצתפי ציבור**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר.

6.3 חלוקה ורישום

טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הוועדה המקומית לפי תכנית זו.
סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הוועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

6.4 הנחיות בנושא פיתוח, איכות הסביבה ותשתיות

כל השימושים יעמרו בהוראות ודיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרכות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים.

6.4.1 ניקוז

א. פעולות ניקוז, תעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח – 1958, על תיקוניו ותקנותיו.
ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, ע"פ הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הוועדה המקומית לתת היתרי בניה, שמוש ופעילות על פי תכנית הבנוי בלבד.

ב. כל בקשה להיתר בניה, תכלול פתרון ניקוז נאות אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע פגיעה בקרקעות.

ג. יש להפנות את כל מי הנגר משטח התכנית לכוון דרום מזרח בלבד. תוך הקפדה על בניה משמרת נגר.

6.4.2 אספקת מים

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

6.4.3 שפכים

א. תנאי להיתר בניה – ביצוע בפועל של מט"ש מרץ או מתקן לטיפול בשפכים שיקלוט אח שפכי עמק חפר.

ב. תובטח מניעה מוחלטת של חילחול חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

6.4.4	<u>פסולת ואשפה :</u>													
<p>א. אגירה וסילוק אשפה מכניני מגורים ומכני ציבור יעשו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תקנותיו.</p> <p>ב. המתקנים והסידורים לפינוי אשפה יתוכננו, יוסתרו ויעוצבו למניעת מפגעים תברואתיים ולפי דרישות אגף תברואה ומהנדס הרשות.</p>														
6.4.5	<u>תקשורת</u>													
<p>תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק, חברת טל"כ הפועלת במקום ומהנדס הרשות כמשק תח-קרקעי.</p>														
6.4.6	<u>חשמל :</u>													
<p>א. תכנית החשמל תואם ותאושר ע"י חברת החשמל ומהנדס הרשות כמשק תח-קרקעי.</p> <p>הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בענין בטיחות.</p> <p>ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום. באישור הועדה המקומית תוך תאום עם ועד המושב.</p> <p>ג. אסורה בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/200) וע"פ תקנות חברת חשמל :</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לכין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.</p> <table border="0" data-bbox="343 1469 1030 1755"> <tr> <td data-bbox="700 1469 1030 1499">ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</td> <td data-bbox="431 1469 505 1499">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 1510 1030 1539">ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים</td> <td data-bbox="431 1510 505 1539">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="786 1551 1030 1580">בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td data-bbox="431 1551 505 1580">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 1592 1030 1621">בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td data-bbox="343 1592 505 1621">20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="604 1632 1030 1662">בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td data-bbox="343 1632 505 1662">35.0 מ' מציר הקו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="700 1673 1030 1703">מהנקודה הקרובה ביותר לארונן רשת</td> <td data-bbox="431 1673 505 1703">1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="670 1714 1030 1744">מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td data-bbox="431 1714 505 1744">3.0 מ'</td> </tr> </table>	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ' מציר הקו	מהנקודה הקרובה ביותר לארונן רשת	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'													
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ' מציר הקו													
מהנקודה הקרובה ביותר לארונן רשת	1.0 מ'													
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'													

<p style="text-align: center;"><u>הערה :</u></p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על הכנויים עם שרות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים המינימליים בקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>4. תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו תת קרקעיים.</p>	<p style="text-align: right;">6.4.7 <u>פיתוח :</u></p> <p>א. תוכן תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 שתכלול: חמרי בניה, גימור למבנים, מיקום שטחי שרות, גובה 0.00, מיקום ודגמי חניות, גדרות וחמרי הגמר שלהן.</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. החניות במגרשים צמודים תהיינה צמודות לרופן המשותפת. במגרשים בהם בית במרכז המגרש, תוצמדנה החניות לרופן המגרש. ניתן לרווח חניות מדופן המגרש לצורך פילרים, פחי אשפה, תקשורת ותשתיות אחרות. וכלבר שישמר רצף קרקעי לשימושים המוזכרים בסעיף זה. והכל באישור הועדה המקומית.</p>
<p style="text-align: right;">6.4.8 <u>בניה משמרת מים :</u></p> <p>נדרש להותיר 15% משטח המגרשים המיועדים למגורים פנויים לצורך חילחול מי הנגר והעשרת מי התהום.</p>	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע- לא רלוונטי**

מס' שלב	תאור שלב	התניה

7.2 מימוש התוכנית-

זמן משוער למימוש תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.

8. הריסות

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

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ ביוב, ניקוז		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריטת התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	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		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק כי בנהל מבא"ת – ההנחיות לעריכת תשריטת התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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		
✓		- כתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	✓	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	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טכסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 כנהל ובהנחיות האגף לתכנון עשאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(6) הערה: הזכר יקרא אותה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כלבו לסכנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלונה גור (שם), מספר זהות 056468192 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 7/18/18 ששמה אן יאסיה - חלק א' 28+29, 34+35, 128, 129, 136, 137 א"פ. אש"א/25 (א) (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אנליזה ואנליזת אד"מ מספר רשיון 37005.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. בני צייבליץ אנליזה אנליזה

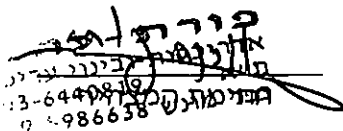
ב. אנען קבלן א"מ אקונל אש"א בי"א וניקול

ג. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

4. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

5. 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.


משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון אזורי
ת"ד 986638
64408-3

3.3.12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבנן קובן (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי/עח/18/7 ששמה שמהן אבנן קובן חלק 28+35, 34+35 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום א"מ, ב"א, וניקול ויש בידי תעודה מטעם אשרד הקצ"ה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מתק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום א"מ, ב"א, וניקול שלא חלה לגביי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ב"א, וניקול בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א.נ. קובן
 חניכה מקצועית בע"מ
 514233685-1
 ק. לחבות חב"ה/00006268000
 חתימת המצהיר

30.4.2015
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 7/18/06

(בעת המדידה המקורית)

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

מדידת המדידה בעיני
חתימה

480
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27.2.13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדידת המדידה
חתימה

480
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 סטטוריים

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

שימו לב! : 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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.