

421767

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "עמק-הפר"
 02-09-2013
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

משרד הפנים	תוכנית מס'עח/18/43
מחוז מרכז	מכמורת מגרש מגורים, חלקה 236.
08.09.2013	מחוז: המרכז
נתקבל	מרחב תכנון מקומי: עמק חפר.
תיק מס'	סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר שינוי תכנית מתאר מס' 18143/א בישיבה מס' 2009.017 מיום 2009.01.11 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המהונית לאשר את התכנית</p> <p>יושב ראש: [חתימה] מזכיר: [חתימה]</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה על ידי הפנים ביום 29.10.2013 מנהל מנהל התכנון</p>
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 29.10.2013 - 18143 (א.ו.5.1) (108) לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>[חתימה] 29.10.2013 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בעקבות בניית מחסן וחנייה בק.ב. 0.00 מ', מוגשת תב"ע זו לתיקון קווי בנין, הסדרת תוספת שטח בנייה עפ"י הקיים בפועל, הריסת חלק משטח שרות עד לשטח המותר עפ"י תב"ע. תוספת ממ"ד עפ"י החוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מכמורת מגרש מגורים חלקה 236 .

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

עח/18/43

מספר התוכנית

0.815 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10.07.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת.

סוג התכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כ

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד תוכנית זותוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר
 קואורדינטה X 188/180
 קואורדינטה Y 700/890

1.5.2 תיאור מקום מכמורת

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מכמורת
 שכונה -
 רחוב המפתח
 מספר בית 33

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8414	מוסדר	חלק מהגוש	236	-

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

מגרשים /תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

1.5.7

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/43/10	215

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2553	19.7.79
משי"מ 16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	3449	11.5.87
עח/10/43	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	4228	7.7.94

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	עמק חפר הועדה המקומית	אדריכל עודד פלג	11.08.2011	-	18	-	מחייב	הוראות התכנית
	עמק חפר הועדה המקומית	אדריכל עודד פלג	11.08.2011	1	-	1: 2,500 1: 250 1: 10,000	מחייב	תשריט התכנית
	עמק חפר הועדה המקומית	אדריכל עודד פלג	11.08.2011	1	-	1: 200	מנחה עקרוני	תכנית בינוי

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 (*)
-	רם ליאון	00318772-1	-	-	-	רח' המפתח 33, מכמורת	09-8666944	054-4345111			

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
-	רם ליאון	00318772-1	-	-	-	רח' המפתח 33, מכמורת	09-8666944	054-4345111		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	קרן קיימת לישראל	-	-	-	-	דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה המחוזית ת"א.				
חוכר	רם ליאון	00318772-1	-	-	-	רח' המפתח 33, מכמורת.	09-8666944	054-4345111		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
<input type="checkbox"/> עורך ראשי	עודד פלג	969105-6	105902	-	-	רח' הגפן 35, נתניה	09-8617533	050-2600418	09-8615763	Pellegor@012.net.il
<input type="checkbox"/> מודד	בני לייבוביץ		451	-	-	רח' דוד המלך 11, נתניה	09-8343920	050-5202408	09-8343920	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת המונח

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 בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. תוספת שטח עיקרי.
ב. הוראות בינוי ועיצוב לשטחי שרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. תוספת שטח עיקרי מ-220 מ"ר ל-245 מ"ר לפי מצב קיים.
ב. תוספת שטח שרות מ-65 מ"ר ל-66 מ"ר לפי מצב קיים.
ג. הגבהת גובה פתח פנימי חנייה מקורה מ-2,20 מ' ל-2,90 מ' עפ"י מצב קיים וגובה חיצוני לחניה ולמחסן של 3,20 מ'.
ד. הגבהת גובה גדר ושער לחצר לפי מצב קיים מ-1.5 מ' ל-3 מ', בחזית הצפונית בלבד.
ה. הוראות בינוי ועיצוב לשטחי שרות באורך של 14.90 מ', בקו בנין צדדי אפס עם השכן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.815
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	245		25	220	מ"ר	מגורים ב'
	1		-	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים – לא רלוונטי
מגורים	1	בניית משמרת מים
		עתיקות

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

בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, שטחי שרות ובריכת שחיה+ ממ"ד.	
בהתאם לתכניות החלות במקום עח/10/43, משמ/16 (עח) ועח/200 על תיקוניה.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	קדמי מזרחי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	236	815	220	65 מ"ר + 12 מ"ר	על חשבון שטחים מעל מפלס הכניסה.	על חשבון שטחים מעל מפלס הכניסה.	1	2	7.5 לגג 9 לגג רעפים	5	5	5 קדמי 1.5 או 5 למוסך	5 קדמי 1.5 או 5 למוסך	3 צדדי מערבי 3 או 0 בהסכמת השכן	3 צדדי צפוני 3 או 0 בהסכמת השכן

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	קדמי מזרחי
			עיקרי	שטחי שרות (1)	עיקרי	שטחי שרות (1)									
מגורים	1	815	245	66 מ"ר + 12 מ"ר	על חשבון שטחים מעל מפלס הכניסה.	על חשבון שטחים מעל מפלס הכניסה.	1	2	7.5 לגג 9.0 לגג רעפים	5	5	5 קדמי 1.5 או 5 למוסך	5 קדמי 1.5 או 5 למוסך	3 צדדי מערבי 3 או 0 בהסכמת השכן	3 צדדי צפוני 3 או 0 בהסכמת השכן

* תותר הקמת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר או לפי הוראות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבניה ויחשב כחלק משטח שרות.

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה-היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עמק חפר.

6.2. הסדרת בנייה קיימת-בניינים הקיימים בחריגה מהוראות עח/43/10 מש"מ/16 (עח) ועח/200 על תיקוניה יותרו בהתאם למפורט במטרות התכנית התכנית והוראותיה. בנייה חדשה, תוספת ושינויים לבנייה קיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.

6.3. הריסת מבנים: תנאי להיתר – ביצוע הריסות מבנים ו/או גדרות המסומנים להריסה על חשבון מבקש ההיתר.

6.4. הוראות בנושא עתיקות – כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה מקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5. חנייה מקורה-החנייה תהא על פי התקן בעת מתן היתרי בנייה ולפחות 2 מקומות חנייה בתוך החלקה.
חנייה קו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן). החנייה לא תהא ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.
חנייה בקו בנין אחורי וצידי 0.00 מ' סה"כ שטח חנייה 32.5 מ'. גובה פנימי של מבנה החנייה יהא עד 2.90 מ', גובה חיצוני לחנייה ולמחסן 3.20 מ'. אורך מבנה החנייה במקביל לגבול המגרש יהא 14.90 מ'.

6.6. בניית 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 החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
תנאי למתן היתר – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון מי הנגר על פי הנחיה זו.

6.7. מגבלות בנייה מרשתות חשמל-לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו בסמוך לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין הטיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, ובין החלק הבולט בתחתונים או הקרוב ביותר של המבנה:
 ברשת מתח נמוך עם טילים חשופים 3.0 מ'
 בקו מתח נמוך עם 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' הציר 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 קווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 המרחקים האנכיים המזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

7. תנאי להיתר בנייה

7.1 מתן היתר בנייה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. קבלת חוות דעת מהנדס כי התוכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושא בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

ב. חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ג. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

8. ביצוע התוכנית

- 8.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי.
- 8.2 מימוש התכנית.

זמן משוער לביצוע התכנית – מייד.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד/רשות מקומית	מספר זהות	פרטי ומשפחה	שם ומשפחה
30.07.2013			00318772-1	רם ליאון	מגיש התכנית
30.07.2013			00318772-1	רם ליאון	יזם בפועל (אם רלוונטי)
				מינהל מקרקעי ישראל	בעל ענין בקרקע
30.07.2013		אדרתל פלג עודד מתכננים מ.ת. 105702 סל-טל 0980617333 Email: Parego-r@012.net.il	969105-6	עודד פלג	עורך התכנית

אדרתל פלג עודד מתכננים
מ.ת. 105702
סל-טל 0980617333
Email: Parego-r@012.net.il
תאריך: 2.2-08-2013

דוד אמרדי
אדריכל המחוז

3/7
"מרמורת"
מושב
שיתופית בע"מ
5700
1.9.13