

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מסי עח/מק/11/70		3. 08. 2014
שם תוכנית: בחן, אנגלנדר פרידמן, שינוי גבולות		נתקבל תיק מסי

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"עמק-חפר"
08.05.2014
נתקבל

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: עמק חפר
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה המקומית עמק חפר התכנית עברה בדיקה ותכנית מוקדמת ועמא"ח ראויה לדיון בענין מקומית 24.7.14 תאריך מונדסת/ועדה</p>	
<p>ועדה מקומית עמק חפר 11/70/ק/א/מ אישור תכנית מסי הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20/3011 ביום 28.10.2013</p>	
<p>יו"ר העירייה המקומית הממונה על המחוז יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בעלי מגרש 146 רכשו כ- 14 מ"ר מבעלי מגרש 147 ומעוניינים לצרף את שטח הקרקע שנרכשה למגרשם.
כמו כן מבקשים בעלי מגרש 146 אפשרות לשני מקומות חניה (לא מקורה) בשטח המגרש.
זכויות הבניה במגרש 146 ישארו ללא שינוי מהתכנית התקפה.
זכויות הבניה במגרש 147 ישארו ללא שינוי מהתכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בחן, אנגלנדר פרידמן, שינוי גבולות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

עח/מק/11/70

מספר התוכנית

785 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

• 1

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (1), (5)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• כולל איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 202,100
קואורדינטה Y 695,325

קיבוץ בחן מגרשים 146 ו-147

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

• חלק מתחום הרשות שרון
קיבוץ בחן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8631	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	

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
19/07/1979	5553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• כפיפות	עח/200
30/01/2006	5486	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	עח/מק/8/70
14/02/2008	5776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	תכנית מופקדת עח/מק/10/70

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אסף שטיין אדריכל	יולי 2013		14	ללא קנ"מ	מחייב	הוראות התוכנית
		אסף שטיין אדריכל	יולי 2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אסף שטיין אדריכל	יולי 2013	1		1:200	לא מחייב	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 (י)
	תמי אנגלנדר	036138550				קיבוץ בתן	09-8763640	052-5942522			
	אסף פרידמן	059738849				קיבוץ בתן		054-7077945			

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
	תמי אנגלנדר	036138550				קיבוץ בתן	09-8763640	052-5942522		
	אסף פרידמן	059738849				קיבוץ בתן		054-7077945		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		ממ"י		מנהל מקרקעי ישראל						

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
עורך ראשי	אדריכל	אסף שטיין	027104520	113353		השעורה 4/2 צור משה	077-2050757	052-2739749	077-2050758	assaf@assafarch.com
• מודד	מודד	עמאד מואסי	023126972	3045		ת.ד 3045 בקה אל גרבייה	04-6381391	050-3133336	04-6381391	emawassi@walla.com

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

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**

- 2.1.1. איחוד וחלוקה בין 2 מגרשים - הגדלת שטח מגרש 146 על חשבון מגרש 147 בהסכמת הבעלים.
2.1.2 קביעת הוראות בינוי למגרש 146.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1. הוראות המתייחסות למגרשים 146 ו-147 :
2.2.1.1. הגדלת שטח מגרש 146 ב- 14 מ"ר מ- 403 ל- 417, תוך הקטנת מגרש 147 ב- 14 מ"ר מ- 382 מ"ר ל- 368 מ"ר באמצעות הליך איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
2.2.2. הוראות הבינוי מתייחסות למגרש 146 בלבד :
2.2.2.1. התרת 2 מקומות חניה בתחום מגרש 146.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.785
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	460		—	460	מ"ר	מגורים
	2		—	2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח 1,2	יעוד מגורים
			רשות העתיקות		
			רשות העתיקות		

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
46.88%	368	מגורים (מגרש 147)		48.67%	382	אזור מגורים (מגרש 147)
53.12%	417	מגורים (מגרש 146)		51.33%	403	אזור מגורים (מגרש 146)
100%	785	סה"כ שטח התוכנית		100%	785	סה"כ שטח התוכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים (תאי שטח מס': 1,2)
4.1.1	שימושים
.א.	מבנה מגורים
.ב.	שטחי שירות
.ג.	מקלט/ממ"ד
.ד.	מרתף
4.1.2	הוראות
.א.	חניה: למגרש 147 החניה הינה בתחום מגרשי חניה שכונתים במקבצים או לאורך הדרכים. למגרש 146 יותרו עד 2 מקומות חניה בתחום המגרש כחניה לא מקורה.
.ב.	יתר ההוראות בהתאם לתכניות התקפות עח/200 על תיקוניה, מש"מ/19, עח/מק/70/8 ותכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (מ"ר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים *				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											ש"ב	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
לפי תכנית מס' עח/מק/8/70 – ללא שינוי																	
מגורים																	

- קו בניין צדדי 3 מ', לאור הריסת מבנה ישן (לפי תכנית מס' עח/מק/8/70)
- לפיכך, תוכנית הבינוי המצורפת מתיחסת למבנה חדש שנבנה במקום מבנה ישן שנהרס.

6. הוראות נוספות**6.1 מפת מדידה:**

התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך עימאד מואסי 3045

6.2 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. באחריות בעלי המגרשים להכין ולהגיש תשריטים ומסמכים לביצוע החלוקה ולרישומה.

6.3 חניה

במגרש 146 (תא שטח 2) יותרו עד 2 מקומות חניה לא מקורה.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לוועדה מקומית עמק חפר.

6.5 הריסת מבנים

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/או הגדרות המסומנים להריסה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.6 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 שינוי בבינוי במגרש, תיהיה 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%.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: תמי אנגלנדר	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	

שם: אסף פרידמן	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	

שם: אסף שטיין אדריכל	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: עמאד מואסי	חתימה:	תאריך:	מודד
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: תמי אנגלנדר	חתימה:	תאריך:	זום בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: אסף פרידמן	חתימה:	תאריך:	זום בפועל
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות לזכויות לתכנית, בתנאים מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה למומש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה חש"ח והתקם עמנו היסכם מתאים במלואו זאין חתימתנו זו באה כציון סה"סכמת רכ בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. כבעו הסר ספק נוצרה בזה כי אם נעשה על ייעשה על יעו הסכם בניהו השנים ככילול בהרשית, עם רשתותינו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על ניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העובדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט ההגננית, והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
תאריך: 01-04-2014

דוד אמרדי
אדריכל המחיר