

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0577734

עח/21/43 - מכמורת שינוי יעוד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/09/2024

לאשר את התוכנית

24/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000901927/310>

דברי הסבר לתכנית

במכמורת מצויות 4 נחלות בלתי מאויישות. התכנית מייעדת את שטחי הנחלות למגורים לצד שימושים ציבוריים בהתאם לצרכי המושב תוך מתן חזית ציבורית אל החוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/21/43 - מכמורת שינוי יעוד למגורים ומבנים ומוסדות
ציבור

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

409-0577734 מספר התכנית

11.742 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
	קואורדינאטה X	188005
	קואורדינאטה Y	701703

1.5.2 תיאור מקום מושב מכמורתבמתחמים הבאים :

1. דרך החוף בפינה הצפון מערבית של המושב.
2. רחוב הפרדס בפינה הדרום מזרחית של המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : מכמורת

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8414	מוסדר	חלק	110, 132-133, 242	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תממ/3/21</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
<u>עח/200</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905		19/07/1979
<u>משמ/16</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/16 ממשיכות לחול.	3449			11/05/1987
<u>עח/43/10</u>	החלפה		4228	4164		07/07/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי טוכלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אורי טוכלר			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מתחם דרומי	11: 34 15/06/2021	יבגניה בהט	15/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מתחם צפוני. מחייב לעניין האלמנטים הבאים, כמפורט בסעיפים 4.2.2 להוראות התכנית: א. מקום החניות. ב. בינוי מועדוני השיט. ג. מקום המסעדה ו/או המסחר הנלווה.	09: 01 14/10/2024	עמי שמלצמן	06/10/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מתחם דרומי	14: 22 22/02/2021	אלכס ויאזמנסקי	22/02/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מתחם צפוני	08: 21 10/10/2024	אלכס ויאזמנסקי	06/10/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		20: 58 18/11/2018	יבגניה בהט	18/11/2018	1	1: 1500	רקע	מצב מאושר
לא	מתחם מבנים ומוסדות ציבור למועדון שייט - פרוגרמה לתכנון אדריכלי.	13: 54 06/05/2024	מיכאל יעקובסון	06/05/2024	17		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		"מכמורת" מושב עובדים לדיג וחקלאות שיתופית בע"מ	מכמורת			09-8663045	09-8664003	office@mic hmoret.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1093.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			"מכמורת" מושב עובדים לדיג וחקלאות שיתופית בע"מ	מכמורת		(1)	09-8663045	09-8664003	office@michmoret.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 1093.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי טוכלר	33042	שמעון טוכלר בע"מ	תל אביב- יפו	ק"ם	8 ב	03-6443214		tuchleru@gm ail.com
אדריכלית	אדריכל	יבגניה בהט	7743151	תכרורי מהנדסים בע"מ	קלנסווה	קלנסווה	(1)	09-9664735		jenyb@takro uri-ltd.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אלכס ויאזמנסקי		אלבכס הנדסה בע"מ	גבעתיים	(2)		03-6911135		office@albex.co.il
	מודד	רן יונגר	891		חבצלת השרון	דרך הים	40	054-4733854	054-4733854	yunger-rt@013.net
אדריכל	אדריכל	מיכאל יעקובסון	121151	פיטלסון שילה יעקובסון אדריכלים	בני ברק	מצדה	7	03-6499515		michael@fsj.co.il
אדריכל	יועץ	שמואל שילה		פיטלסון, שילה, יעקובסון אדריכלים	בני ברק	(3)		03-6499515	03-6499619	shmuel@fsj.co.il
	אדריכל	עמי שמלצמן	2387517		תל אביב- יפו	שמעון בן עזאי	6	03-7573757	03-7573757	ami@gsarch.org

(1) כתובת : ת.ד. 2606.

(2) כתובת : רחוב אריאל שרון 4 גבעתיים.

(3) כתובת : בנין בסר 4.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

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 בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת שטח ל"מבנים ומוסדות ציבור" בשתי נחלות בלתי מאוישות הסמוכות לקו החוף וקביעת שטח ל"מגורים", "דרך משולבת" ו"שטח ציבורי פתוח" בשתי נחלות בלתי מאוישות שאינן בסמיכות לקו החוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד 4 נחלות בלתי מאוישות מתאי שטח ביעוד "אזור נחלות וקיט" לתאי שטח ביעוד "מגורים", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך משולבת".
- ב. קביעת שימושים בתחום השטח ל"מבנים ומוסדות ציבור".
- ג.. קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	110 - 103
מבנים ומוסדות ציבור	1650
שטח ציבורי פתוח	672, 671, 112, 111, 102, 101
דרך משולבת	842, 841

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	842, 841
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	110 - 107, 104, 103
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	842, 841
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1650
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	110 - 107, 103
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	112, 102, 101
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	842
גבול מגבלות בניה	מגורים	110
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	672, 112, 111
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1650
מבנה להריסה	דרך משולבת	841

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
נחלות וקייט	5,859	49.90
נחלות וקייט + שרותי נופש	5,883	50.10
סה"כ	11,742	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,494.54	12.72
מבנים ומוסדות ציבור	5,885.37	50.11
מגורים	2,800.56	23.84
שטח ציבורי פתוח	1,564.68	13.32
סה"כ	11,745.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה מקורה, בריכת שחיה ומחסן ביתי.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום תאי השטח ביעוד 'מגורים' שבתכנית לא תותר הקמת יחידות נופש.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מועדון שיט הכולל: מחסנים לכלי שיט לא ממונעים, כתות הדרכה, חדרי חוגים לפעילות חינוכית/ציבורית, ומשרדים. ב. שטח מסחרי נלווה המיועד למסעדה, בית קפה, מזנון, קיוסק וחנויות לפעילות מסחרית אחרת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מועדוני השיט ימוקמו בחלק הדרומי של תא שטח מס' 1650 בכפוף ובהתאם למופיע בנספח הבינוי. ב. יתאפשר בינוי מועדוני השיט במבנים נפרדים ותתאפשר הפעלת מספר מועדונים. ג. יצומצמו החנויות במרכז תא שטח מס' 1650 לחנויות מונגשות על פי כל דין. יתר החנויות יועברו לחלקו המזרחי של תא השטח. ד. החזית המערבית תהיה בשימושים הפתוחים לציבור, כמו הסעדה ומסחר נלווה למבנה הציבורי. ה. מיקום שטח המסעדה ו/או המסחר הנלווה יהיה על חלקו הצפוני של תא השטח. ו. לא תותר בניה על עמודים במועדוני השיט.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון ונטיעות, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, שבילים, ומתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב בתחום תאי שטח 101, 102, 111 ו-112 תתאפשר זכות מעבר לרכב לצורך גישה למגרשי המגורים.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, הנחת תשתיות מים ביוב חשמל ותקשורת, גינון ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי בתחום הדרך המשולבת אסורה כל בניה למעט מתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	6	4 (5)	4 (5)	1	2	7.5 (4)	1	225 (3)	2 (2)	2 (2)	65 (1)	160	350	110 - 103	מגורים	מגורים	
10	8	6	6	1	2	7.5 (4)		1196	2 (2)	2 (2)	276	920	5885	1650	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- שטח מועדון השיט לא יעלה על 800 מ"ר עיקרי ו-240 מ"ר שטחי שרות. שטח המסעדה/מסחר נלווה לא יעלה על 120 מ"ר ו-36 מ"ר שטחי שרות. מתוך סך הזכויות המותרות למסחר נלווה יוקצה שטח לקיוסק בחזית אל החוף עבור הציבור הרחב.
- לא תתאפשר העברת זכויות בנייה בין היעודים בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35 מ"ר לחניה מקורה, 15 מ"ר מחסן ביתי, 12.5 מ"ר לממ"ד והיתרה לבלטות ומתקנים טכניים.
- (2) ע"ח שטחים מעל הכניסה הקובעת.
- (3) ובנוסף בריכת שחיה בשטח 50 מ"ר.
- (4) לגג שטוח או 9 מ' לגג משופע.
- (5) או 0 בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תצ"ר עפ"י תכנית זו ואישורו בוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרישום</p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום תא שטח מס' 1650 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיו:</p> <p>א. הגשת תכנית לעיצוב המבנים, החזיתות, הגגות, לרבות פיתוח המגרש, הגינון, השבילים, הכניסות, הגדרות, דרכי הגישה והחניה, מפלסי הבניה והמפלסים הסופיים של הקרקע והבנין, פיתרון הניקוז, חומרי גמר, צבע ותשתיות המבנים.</p> <p>ב. בין קו הבניין הדרומי לגבול המגרש ישתלו עצים בוגרים בצפיפות גבוהה אשר יצרו מיסוך בין המגורים למתחם.</p> <p>ג. תאום עם הגורם הסביבתי המוסמך לנושא מניעת מטרדים סביבתיים למגורים סמוכים.</p> <p>תנאי לתעודת גמר השלמת עבודות פיתוח השטח לרבות שתילת עצים בוגרים בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/או הגדרות המסומנים להריסה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. 	<p>6.4</p>
<p>6.5 אדריכלות</p> <p>א. תתאפשר גמישות למיקום שטחי השרות מעל או מתחת לפני הקרקע.</p> <p>ב. בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להקים את מועדון השיט והפעילות המסחרית במבנים נפרדים. לא יותרו גדרות בין המבנים אלא הפרדות באמצעים עיצוביים של פיתוח השטח. יותר גידור היקפי למגרש בעיצוב המאפשר תצפית לים.</p> <p>ג. עיצוב המבנים, החזיתות, הגגות, חומרי גמר, צבעים, גדרות ופיתוח המגרש.</p> <p>ד. החזית הדרומית של מועדוני השיט תהיה אטומה וללא פתחים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>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 בניה: אישור רשות ניקוז לפתרון הנגר על פי הנחייה זו.</p>	<p>6.6</p>

6.7

חניה

א. מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר, בהתאם לתכנית פתוח ועיצוב.

ב. בתחום תאי השטח ביעוד "מגורים" לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש.

ג. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בתחום קו מגרש.

ד. בתחום תא השטח ביעוד 'מבנים מוסדות ציבורי' יוקצו למועדון השיט ולפעילות המסחרית מקומות חניה לרכב פרטי במקביל להקצאת מקומות חניה עבור רכב המוביל כלי שיט ורכבי אספקה ופינוי אשפה.

ד. פתרון החניה למועדון השיט והמסחר יהיה בתחום המגרש.

6.8

ביוב

בתחום רדיוסי המגן המצויים בתכנית לא יונחו קווי ביוב.

6.9

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. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוררים 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.

6.10

אקוסטיקה

בזמן הגשת בקשה להיתר בניה בתחום אחד או יותר מתאי שטח מס' 110-103 תיבחן נחיצות מיגון אקוסטי למבנים המבוקשים בגוף הבקשה. הבחינה וביצוע מסקנותיה תחול על מבקש ההיתר כתנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה