

4024433

25.5.86

מרחב תכנון מקומי עמק-חפר

31.8.86 : תיקונים :

14.9.86

תכנית מפורטת ע/ח 1/39 בית - יערי

שינוי תכנית מפורטת ע/ח 39

מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר
בעל הקרקע : מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י)
היוזם : מדינת ישראל ע"י מחלקת עבודות ציבוריות , ת.ד. 13198, ירושלים 91131
המתכנן : מיכאל בונה אדריכל מתכנן ערים

מיכאל בונה
אדריכל תכנון ערים
רח' בצלאל 13 ת"ד 645
טל. 248097 - 03

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	5224
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי
תכנית	מס' 1/39/ח
הועדה המחוזית בישיבתה ה	
מיום	16.12.86
לתכנית הנזכרת לעיל	
סגן מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר	
תכנית מפורטת מס'	1/39/ח
בישיבה מס' 11 (200)	מיום 10.6.86
החלטת : להמליץ לפני הועדה המחוזית	
לאשר את התכנית	
יושב ראש	חבר

חותמת ועדה מחוזית

חותמת ועדה מקומית

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת עח/39/1 - בית יערי

2. המקום : מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי ומועצה אזורית עמק חפר
גוש 8331, חלקה 24, גוש 8328, חלק מחלקה 21

3. גבולות ושטח התכנית

(1) גבולות התכנית הם לפי הסימון בחשריט, בקו כחול
(2) שטח התכנית : 68,440 דונם.

4. מטרת התכנית

שינוי ייעוד מאיזור ביתני מגורים, מבנים ציבוריים, ספורט ודרכים לאיזור
בידור, נופש וספורט על פי תכנית מיתאר עמק חפר - עח/200, בתוספת חדרי לימוד,
הרצאות האולמות לכנסים ומופעים וכו'.

5. מסמכי התכנית

(1) הוראות (תקנון)
(2) חשריט בקנ"מ 1:2500

6. נ ס פ ח

תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 מראה מצב מתוכנן על רקע מפה מצבית.

7. השימושים המותרים והגבלות הבנייה לאיזוריים.

7.1 איזור בידור נופש וספורט

(1) השימושים המותרים :

- (א) איכסון לרבות בתי מלון, בתי הארחה, אכסניות, חניונים וכיו"ב.
- (ב) מסעדות, בתי קפה ומזנונים.
- (ג) מגרשים ומיתקני ספורט מכל סוגי לרבות בריכות שחייה.
- (ד) דרכים, דרכי שירות, שבילים, מדרכות ומגרשי חנייה.
- (ה) מיתקני תברואה ומיתקנים הנדסיים.
- (ו) שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים.

- (ז) מבנים ומיתקנים הדרושים להפעלת השימושים באיזור.
- (ח) בנייני מגורים לשומרים או שרתים.
- (ט) כיתות לימוד, חדרי הרצאות,
- (י) אולמות לכנסים ומופעים וכיו"ב.

(2) תכנית בנוי

היתרי בנייה ינתנו על פי תכנית זו לרבות על פי תכנית הבינוי הנספחת לה. היתרים לבניינים שאינם מסומנים בנספח ינתנו על פי תכנית בנוי חלקית.

(3) אחוזי בנייה

הבנייה לא תעלה על 10% בקומה ועל 30% סה"כ משטח האיזור.

(4) קווי בנין ומירווחים מינימליים

קווי בנין ומירווחים מינימליים לבנייה חדשה, לפי תכנית בינוי ובכל מקרה לא פחות מ- 5 מ' לדרך ו- 8 מ' בין בניינים.

(5) גובה מירבי של בניינים

3 קומות ולא יותר מ- 12 מ'.

הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה יותר גבוהה בתנאי שבדיקה נופית תראה כי לא נגרם מיסרד חזותי ונופי.

7.2 שטח פרטי פתוח

(1) השימושים המותרים :

- (א) נטיעות וגינון
- (ב) דרכים ושבילים וחנייה
- (ג) מיתקנים הנדסיים
- (ד) מקלטים
- (ה) מגרשי ספורט

(2) היתרי בנייה למיתקנים - לפי תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 ולפי הגדרת "מפת איתור עבודה". בתקנות התכנון והבנייה (בקשות להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970 על תיקוניהם.

9. לוח הגבלות הבנייה לאזורים

ה ע ר ו ת	מירווחים מינימליים (מ')			גובה בנייה מירבי	גובה בנייה מירבי	א י ז ו ר
	בין בנינים	גבול מגרש	לדרך			
הכל לפי				3 קומות או 12 מ'	10% בקומה 30% סה"כ	בידור נופש וספורט
תכנית	בנייה קיימת, לפי מצב קיים			או לפי	בכל הקומות	
בנוי	בנייה חדשה			אישור הוע' המקומית		
	8	5	לפי	לפי בדיקה		
	או לפי		חשרים	נופית		
	ח' בינוי					
מיתקנים לפי תכנית בינוי	-	-	-	-	-	פרטי פתוח

10. הגדרת "תכנית בינוי"

תשריט המראה כל מבנה קיים או מוצע, תיפקודו, מקומו ביחס למבנים אחרים, דרכים, שבילים וחניות, וכל עצם או מיתקן קיים או מוצע, לרבות ניצולם של שטחים פתוחים.

11. מספר בנינים במגרש

הועדה המקומית רשאית להתיר כל מספר של בנינים במגרש, ללא חלוקתו, בהתאם לתכנית בינוי.

12. מיתקני חשתי

כל מיתקני החשתי לרבות של מים, ביוב, גז, חשמל ותקשורת, סילוק אשפה וכיו"ב יותרו לפי חוק וכל דין, באישור הרשות המוסמכת.

13. ע ת י ק ו ת (לפי עח/200)

בשטחים שהוכרזו כאתר עתיקות אסורה כל בניה שאינה על פי תכנית בנוי באשר הועדה המקומית. לא תאשר תכנית בנוי כאמור לעיל אלא על פי התנאים והמגבלות שיקבעו ע"י אגף העתיקות. כל פעולות בניה, שיקום ושימור תבוצע בכפיפות לשמירת האופי המיוחד של האתר ובהתחשב בתנאים הסביבתיים של עמק-חפר ותסקודו כמרחב חקלאי-התישבותי. היתרי בנייה חייבות אישור מראש של אגף העתיקות.

14. מיגבלות בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. (לפי עח/200)

(א) לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאשרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קוי חשמל עיליים ינחן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבנין (כל בליטה).

בכל יתר האיזורים		באיזור חקלאי ושטח פתוח		מ ת ח ק ו
מציר קו מתוכנן	מתיל קצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מ' מתיל קצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	- מתח נמוך
6.50	5.00	8.50	לפי (ב)	- עד 33 ק"ו
13.00	9.50	20.00	לפי (ב)	- מתח עליון עד 150 ק"ו
30.00	-	35.00	לפי (ב)	- מתח עליון עד 400 ק"ו

(ב) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים.

15. מיגבלות בנייה מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם (לפי עח/200)

לא ינחן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.0 מטר מציר כבל תת-קרקעי במתח עד 33 ק"ו ולא תאשר בניה מבנים ומתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

תכנית מפורטת עח/139 - בית יערי

ה ס ב ר י ם ו ה ב ה ר ו ת

(1) תאור הפעילות בבית יערי

בית יערי הוקם בשנת 1955 כ"בית הבראה של עובדי המדינה" ומאז הוא מנוהל ע"י החברה למיפעלי כלכלה ותרבות של עובדי המדינה. יו"ר החברה הוא המשנה לנציב שירות המדינה ומזכירה, עובד הנציבות. בית הבראה מופעל על ידי קופת התולים הכללית.

בית יערי מממש מאז הקמתו בית-הבראה לעובדי המדינה (ואחרים, לפי הסכם עם קופ"ח). בית יערי מלא בעיקר בחודשי הקיץ (יוני עד ספטמבר); בחדשים האחרים מתנהלים בו קורסים, סמינרים וסימפוזיונים. הנופשים באים בדרך כלל בקבוצות מאורגנות לחקופות של 3 - 4 ימים ("נופשונים") וכן בסופי שבוע ובחגים. קורסים וסמינרים נערכים במשך תקופות משתנות החל מ- 3 ימים ועד למספר חודשים, בהזמנת ועדי עובדים גדולים (חברת החשמל, צה"ל וכו'). לסמינרים הארוכים באות קבוצות של עובדים מקצועיים ובכירים לסדרות של מספר ימים.

התפוסה השנתית הממוצעת היא כ- 50%: בחודשי הקיץ בקרבת 100%, בשולי הקיץ כ- 50% ובחודשים האחרים פחות מזה. כ- 70% מהנופשים באים לבית יערי ברכב פרטי והיתר ברכב צבורי או באוטובוסים מיוחדים.

היום יש במקום כל השירותים לנופשים: כ- 110 חדרי מגורים, חדר אוכל, חדרי כיתות, אולם אירועים עם 300 מקומות (בבנייה), קפטריה, מגרשי ספורט ובריכת שחייה (ראה רשימת שטחים בהמשך). המקום מטופח עם שטחי ירק נרחבים, חלקם מוצלים, מערכת שבילים, מגרשי חנייה וכל הנדרש לבילוי נופש נעים בחיק הטבע.

בקרבת מקום נמצא "בית הראשונים" של עמק חפר, עם שירותי אוכל ובידור (שירה בציבור) הפועל בחאן טורקי משוחזר.

בתכנון לעתיד, לטווח ארוך, יש בכוונת מנהלי בית יערי לשמור על האופי הירוק והמרווח של המקום ולא להגדיל את מספר החדרים מעבר ל- 130; וכן לפתח מגרשי ספורט ומיתקנים למשחקי-ילדים נוספים.

תכנית מפורטת עז/1/39 - בית יערי

(2) תכנית בינוי - שטחי בנייה קיימים ובבנייה (מ"ר) *

1105 מ"ר	1. חדר אוכל מטבח וחדרי לימוד
	2. מגורי נופשים
2000 מ"ר	= 5 בנינים של 2 קומות
560 מ"ר	= 1 בנין של 3 קומות
1650 מ"ר	= 2 בנינים של 2 קומות
160 מ"ר	= 1 בנין של קומה ו- 2 קומות
200 מ"ר	= 3. כיחות ומשרדים
350 מ"ר	= 4. בית חרבות
(**) 700 מ"ר	= 5. בנין אירועים וקפסריה
75 מ"ר	= 6. סככה ומזנון ע"י ח' האוכל
25 מ"ר	= 7. שירותים ומלתחה לבריכת שחייה
70 מ"ר	= 8. סככה ע"י בית תרבות
(**) 6895 מ"ר	סה"כ שטח בנוי

* בשלב זה אין בנינים נוספים בתכנון. כל בנייה בעתיד תבנה בהתאם להוראות תכנית זו.
 ** לא כולל כ- 230 מ"ר של המקלט.

תכנית מפורטת עמ' 1/39 - בית יערי

(3) ח י ש ו ב ח נ י י ה

לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התש"ג - 1983

1. חדרי מלון

1.1 מקום אחד לרכב פרטי, לכל 3 חדרים

$$\frac{111}{3} \text{ חדרים} \times 1 = 37 \text{ מ"ק} \times 22 \text{ מ"ר/מקום} = 814 \text{ מ"ר}$$

1.2 מקום לאוטובוס אחד לכל 50 חדרים

$$2 \text{ מקומות לאוטובוסים} \times 54 \text{ מ"ר/מקום} = 108 \text{ מ"ר}$$

1.3 סה"כ בית הבראה 926 מ"ר

2. אולם אירועים

2.1 מקום אחד לרכב פרטי לכל 10 מ"ק

$$\frac{350}{10} \text{ מ"ק} \times 1 = 35 \text{ מ"ק} \times 22 \text{ מ"ר/מקום} = 770 \text{ מ"ר}$$

2.2 מקום אחד לאוטובוס לכל 300 מקומות

$$\frac{350}{300} \text{ מ"ק} \times 1 = 1 \text{ מ"ק} \times 54 \text{ מ"ר/מקום} = 54 \text{ מ"ר}$$

2.3 סה"כ אולם אירועים 824 מ"ר

3. מיתקני ספורט

המיתקנים משמשים את אורחי בית ההבראה בלבד ואינם פתוחים לקהל הרחב או למינויים. לפיכך לא הוקצו מקומות חנייה נוספים לנ"ל.