

4004519

מחוז המרכז

מרחב תכנון "עמק-חפר"

משרד הפנים
 המלטה מינהל
 5-04-1992
 נתקבל

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 הוחלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 92
 מתכנן המחוז תאריך

בית הלוי

שינוי תכנית מתאר מס' עח/41/3

שינוי לתכנית משמ/10/ (עח)

ותכנית מפורטת עח/41/2

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ילבניה עמק חפר
 שינוי תכנית מתאר מס' 3141
 ביישוב מס' 2613191 מיום 2
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית

יושב ראש
 מזכיר

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 3/41/עח
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 205(ג) לחוק
 יו"ר הנהלת המחוז

פרק 1 - כללי :

- 1.1 שם התכנית :
מושב בית הלוי
שינוי תכנית מתאר מס' עח/41/3
- 1.2 המקום :
מחוז המרכז
נפת השרון
מרחב תכנון מועצה אזורית "עמק-חפר".
- 1.3 גבולות ושטח התכנית :
א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו רצוף עבה בצבע כחול.
ב. שטח התכנית כ- 291,700 דונם.
- 1.4 גושים :-(8480)
8078 -
8408 -
8409 -
8410 V
- 1.5 בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל
- 1.6 היורזם :
ועד מושב "בית הלוי" .
- 1.7 המגיש :
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק-חפר".
- 1.8 המתכנן :
אמנון דורון - אדריכל ובונה ערים.

פרק 2 - הגדרות ופרושים

פרוט מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"א-1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלה אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

- 1.2 ועד מקומי
כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח - 1958.
- 2.2 איזור שימושי קרקע
שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.
- 2.3 איזור חקלאי
איזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 2.4 איזור חקלאי מיוחד - מושב
איזור המיועד לפעילות חקלאית אך מותרים בו גם שימושים אחרים, הכל עפ"י המפורט בתכנית זו. (נחלות, איזור מגורים, איזור ציבורי וכו').
- 2.5 נ ח ל ה
יחידת קרקע באיזור חקלאי מיוחד המשמשת למגורים, לעבוד חקלאי ולמבני משק חקלאי.
- 2.6 מ ג ר ש
כל שטח קרקע, המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים, וצמוד לדרך.
- 2.7 מבני משק חקלאיים
כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: בית צמיחה, מחסן לתוצרת חקלאית, וכל היוצא באלה.

- 2.8 יחידת דיור
- מערכת חדרים על חדרי השירות שלה, שנועדה - לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר.
- 2.9 קומה בבנין מגורים
- המרווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ- 2.2 ואינו עולה על 3.5 מ'.
- 2.10 מתקנים הנדסיים
- מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא בזה.
- 2.11 תכנית בינוי
- תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים, חלקות, דרכים, חנייה ואיזורי שימושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות ניצולם של שטחים פנויים, תשתיות לרבות ביוב.
- 2.12 ג ד ר
- גדר בנוייה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה. במגרש פינתי יהיה גובה הגדר בסיבוב - 80 ס"מ עד ל- 12 מ' מהפינה.
- 2.13 מטרד סביבתי
- זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או משרד הבריאות, הנוגעים בדבר.
- 2.14 בריכת שחיה פרטית
- בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר כפוף להוראות תוכנית המתאר עח/200.

פרק 3 - האיזורים

רשימת האיזורים, ייעודיהם, סימונם בתשריט ושטחם (בקירוב)

<u>שטח ב-%</u>	<u>שטח ב-ד'</u>	<u>סימון בתשריט</u>	<u>האיזור</u>
34.12	99,520	שטח שצבעו צהוב	אזור נחלות
6.01	17,520	שטח שצבעו צהוב תחום ירוק עם קוים אלכסוניים בצבע כחום	אזור מגורים במושב
1.98	5,764	שטח שצבעו צהוב תחום ירוק	אזור מגורים לבעלי מקצוע
1.14	3,320	שטח שצבעו צהוב תחום כחום	אזור מגורים-בתי הורים
16.11	47,000	שטח שצבעו חום תחום חום כהה	שטח למבני צבור
0.86	2,522	שטח שצבעו ירוק	שטח צבורי פתוח
22.94	66,912	שטח עם פסים אלכסוניים בירוק	קרקע חקלאית
5.35	15,604	שטח שצבעו חום	דרך קיימת
7.59	22,148	שטח שצבעו אדום	דרך מוצעה
-	-	שטח עם קוים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לבטול
0.24	0,700	שטח שצבעו ירוק תחום אדום	שביל או דרך שדה
-	-	שטח שצבעו כחום כהה	מבנה להריסה
3.66	10,690	שטח שצבעו תכלת	תעלת נקוז, ואדי
-	-	שטח שצבעו ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
100%	291,700	ס ה " כ	
=====	=====		

פרק 4 - תקנות לאיזורים (הוראות בניה ראה טבלת האיזורים)

<u>איזור כחלות</u>	4.1
איזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, מבני עזר למגורים ומבנים חקלאיים.	4.1.1
תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה, יחידת דיור שניה עבור משפחת הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד או הורים) הכל באישור הועד.	4.1.2
שטח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר לדירה. שטח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 400 מ"ר הכל במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.	4.1.3
מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקס. 220 ס"מ.	4.1.4
מותרת בניית שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מ' מפני הקרקע.	4.1.5
שטח הנחלות - לפחות 2.0 דונם למגורים וכ- 20 דונם אדמה חקלאית.	4.1.6
סה"כ שטח מבני עזר לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בכפרד ממנו.	4.1.7
תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות למעט משק חי.	4.1.8
<u>איזור מגורים במושב</u>	4.2
איזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ומבני עזר למגורים.	4.2.1
במגרש ששטחו מינ. 500 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות (ראה סעיפים 4.1.4, 4.1.5 לעיל).	4.2.2

4.2.3 שטח מבנה עזר למגורים לא יעלה על 10% משטח המגרש, בכל מקרה לא יעלה על 65 מ"ר.

4.3 איזור מגורים לבעלי מקצוע

4.3.1 איזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ומבני עזר למגורים.

4.3.2 במגרש ששטחו מינ. 500 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות (ראה סעיפים 4.1.4, 4.1.5 לעיל).

4.3.3 שטח מבנה עזר למגורים לא יעלה על 10% משטח המגרש, בכל מקרה לא יעלה על 65 מ"ר.

4.4 איזור בנייני ציבור

4.4.1 איזור זה נועד למבני ציבור לשירות תושבי המקום כגון: מבנים לשירותי מנהל ציבורי, חינוך, תרבות, בריאות, דת, מסחר מקומי וספורט.

4.4.2 גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות פרט לבניינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.

4.4.3 סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

4.4.4 היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי.

4.4.5 כל השטחים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקדו כדין, ירשמו או יוחכרו לרשות המקומית. לענין סעיף זה "רשות מקומית" - המועצה האזורית בתחומה נמצא המושב או הועד המקומי של המושב.

4.5 איזור מגורים - בתי הורים

4.5.1 האיזור מיועד להקמת יחידות מגורים לבתי הורים ומבני עזר למגורים.

4.5.2 תותר הקמת 6 יח"ד בסה"כ ובשטח של מכסימום 110 מ"ר לכל יח"ד. כל יחידות הדיור בשלושה מבנים דו-משפחתיים, בהתאם לתכנית בנוי שתוגש לוועדה המקומית.

4.5.3 שטח מבנה עזר למגורים בתי הורים לא יעלה על 10% משטח המגרש, בכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד, בהתאם לתכנית בנוי כנ"ל.

4.6 איזור חקלאי

4.6.1 האיזור מיועד לעיבוד חקלאי ותותר בו הקמת המבנים הדרושים לצורך זה, מתקני תשתית ודרכים.

4.6.2 האיזור כפוף להוראות תכנית המתאר עח/200.

<u>איזור פרטי פתוח</u>	4.7
4.7.1 האיזור פתוח לרשות הציבור ויירשם ע"ש ועד המושב.	
4.7.2 האיזור מיועד לנטיעות וגיבון, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים ותותר בו כל פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת בניינים.	
4.7.3 היתרי בניה לפעילויות השונות לפי תוכנית מתאר עח/200 פרק ג'.	
<u>איזור ציבורי פתוח</u>	4.8
4.8.1 האיזור פתוח לרשות הציבור ויירשם ע"ש הרשות המקומית כמפורט בפרק ג' סעיף 12 של תוכנית המתאר עח/200.	
4.8.2 השימושים המותרים באיזור דאה סעיף 4.7.2 לעיל.	
4.8.3 היתרי בניה לפעילויות השונות לפי תכנית המתאר עח/200 פרק ג'.	
<u>דרכים</u>	4.9
4.9.1 דרכים ציבוריות בהתאם לתקנות של תכנית המתאר עח/200.	
4.9.2 לא תאופשר גישה מהדרך הקיימת לאורך הגבול הצפוני של התכנית למגרשים הגובלים בדרך זו.	

פרק 5 - הוראות בניה באיזורים

הערות	קוי בנין			מרחקים בין מבנים	מס' מקומות וגובה מס.	שטח בניה מס. מ"ר	רוחב מינ. למגרש כ- מ'	שטח מינ. של מגרש מ"ר	האיזור
	אחורי	צד	חזית						
ראה סעיפים 4.1.7-4.1.1 בתקנון	6	3	5	כין 2 בני מגורים 5 מ' מינ.	2 קומות	ביחיד 250 מ"ר סה"כ ל- 2 יחיד 350 מ"ר סה"כ ל- 3 יחיד 400 מ"ר	20	2,000	5.1 נחלה
	3 או 0 בהסכמת השכן	3 או 0 בהסכמת השכן	5 או 1.5 מ' למוסך	צמוד למגורים או 3 מ' מבית לפחות	1	מס. 65 מ"ר			מבני עזר
ראה סעיף 4.1.8	3	3	5	5 מ' מבית המגורים					מבנים ותקליים
ראה סעיפים 4.2.3 - 4.2.1	5	3	5		2 קומות	220 יחיד אחד בלבד	20	500	5.2 מגורים במושב
בתקנון	3 או 0 בהסכמת השכן	3 או 0 בהסכמת השכן	5 או 1.5 מ' למוסך	צמוד למגורים או 3 מ' מינ.	1	10% משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר			מבני עזר
ראה סעיפים 4.3.2 - 4.3.1	5	3	5		2 קומות	220 יחיד אחד בלבד	20	500	5.3 מגורים לבעלי מקצוע
בתקנון	3 או 0 בהסכמת השכן	3 או 0 בהסכמת השכן	5 או 1.5 מ' למוסך	צמוד למגורים או 3 מ' מינ.	1	10% משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ"ר			מבני עזר
ראה סעיפים 4.4.5 - 4.4.1		לפי תכנית כינוי	5	לפי תכנית כינוי	2	30% סה"כ בכל הקומות			5.4 בניין ציבור
ראה סעיפים 4.5.3-4.5.1		לפי תכנית כינוי	5	לפי תכנית כינוי	2	110 מ"ר ליחיד			5.5 מגורים בני תורים
בתקנון	3 או 0 בהסכמת השכן	3 או 0 בהסכמת השכן	5 או 1.5 מ' למוסך	לפי תכנית כינוי	1	10% משטח המגרש ולא יותר מ- 30 מ"ר ליחיד			מבני עזר

מחזפים : בסעיפים 5.1, 5.2, 5.3, 5.5 - ניתן לבנות את מבני העזר במתחם ;
 בסעיף 5.4 = תווך בגינת מתחם שליש משטח לחבייה שירותי תחזוקה, איחסון ומקלטים, שלא יחריג מהגבולות החיצוניים של המבנה. שטח המתחם לא יחושב באחוזי הבנייה. גובה תקרת מתחם - 1 מטר מפני הקרקע מקסימום.
 חזימת ועד : כל בקשה להיתר בנייה תהיה בתזימת ועד הישוב.

פרק 6 - ת ש ת י ת

- 6.1 ניקוז ותיעול
- 6.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח-1957, על תיקוניו ותקנותיו.
- ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קוימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היחרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית הבינוי בלבד.
- 6.1.2 כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תיכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- 6.1.3 הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.
- 6.2 אספקת מים
- 6.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- 6.2.2 שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- 6.2.3 הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנו בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

- ב י ו ב 6.3
- 6.3.1 לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, פעילות תעשייתית ומלאכה ומבני ציבור מכל הסוגים, רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.
- 6.3.2 היתרי בניה למתקני טיהור וביוב, מאגרי ביוב קולחים, מערכות סילוק וכיו"ב, ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.
- א ש פ ה 6.4
- 6.4.1 הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות מניעת מטרדים סביבתיים.
- 6.4.2 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על תקנותיו.
- ח נ י ה 6.5
- 6.5.1 לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החנייה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
- 6.5.2 לא תורשה חנייה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.
- ח ש מ ל 6.6
- 6.6.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- 6.6.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד הישוב.

6.6.3 מגבלות בניה מתחת לקווי החשמל עיליים ובקרבתם (לפי עח/200).

(א) לא תותר הקמת בניין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שבובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

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

בכל יתר האיזורים		באזור חקלאי ושטח פתוח		מתח
מצידו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מצידו מתוכנן	מטר מתיל קיצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך עד 33 ק"ו
6.50	5.00	8.50	לפי (ב)	מתח עליון 150 ק"ו
13.00	9.50	20.00	לפי (ב)	מתח עליון עד 400 ק"ו
30.00	-	35.00	לפי (ב)	

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

מגבלות בניה מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם (לפי עח/200) לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.0 מטר מצידו כבל תת-קרקעי במתח עד 33 ק"ו ולא תאושר בנית מבנים ומתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל כבלי החשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז-1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

שלטי פרסום

6.7

הצבת שלטי פרסום מכל סוג חייבת לקבל אישור ועד המושב והועדה המקומית לתכנון ובניה.

ח ת י מ ו ת

בעל הקרקע : ממ"י

היוזם : ועד המושב "בית-הלוי"

המגיש : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק-חפר"

המתכנן : אמנון דורון - אדריכל ובונה ערים.



א.א.א.י.
אמנון דורון אדריכל ובונה ערים
שער העמק 4, נתניה 4282, תל. 937356