

4-6165

משרד  
מינהל  
פקס: 05-23-68242  
ת.ד. 60960

# המועצה האזורית עמק חפר



טל 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

נבדק וניתן להפקיד לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 1.8.94

12.12.94  
תאריך

מתכנן/מחזו

חוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה התש"ן - 1990

משרד הפנים (חוז המרכז)  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת ש"ד)  
אישור תכנית 162/במ/מ  
הועדה לבניה למגורים (מ"ס. 100)  
החליטה ביום 1.8.94 לאשר את התכנית.  
א"כ אלוס אשר  
מנהל סניף התכנון

מחוז

מרחב תכנון - עמק - חפר

תוכנית שינוי מתאר עח/במ/162

מאי 1994

בין הבניה תשנ"ד - 2014  
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר  
שינוי תכנית מתאר מ"ס 162/במ/מ  
מיום 19/12/92  
החליטה להמליץ במני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית  
מנהל סניף  
יועץ

# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 2 -

## פרק 1 - כללי :

- 1.1 שם התוכנית: תוכנית שינוי מתאר עח/במ/162 שינוי לתוכנית מתאר עה/200 שינוי ל- משמ/25 (עח) גן-יאשיה שינוי כמש"מ/15 (עח) ולתוכנית מפורטת עח/7/13 - גאולי-תימן
- הרחבת שטחי מגורים במושבים: גן-יאשיה וגאולי-תימן:
- 1.2 המקום: מחוז המרכז נפת השרון מרחב תכנון מועצה איזורית עמק-חפר
- 1.3 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- 1.4 המתכנן: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר
- 1.5 היוזמים: הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק-חפר והמושבים: גן-יאשיה וגאולי-תימן
- 1.6 מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר
- 1.7 גבולות התוכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול
- 1.8 המושבים הכלולים בתוכנית:
- 1.8.1 גן-יאשיה:  
גושים: 7978 ח"ח- 29-24, 43, 44, 61, 62  
8103 ח"ח- 3-1, 7
- שטח התוכנית: 55,300 דונם
- 1.8.2 גאולי תימן:  
גושים: 8394 ח"ח- 20, 21, 23  
8395 ח"ח- 77, 94, 98, 99, 100, 63, 35
- שטח התוכנית: 53,800 דונם
- 1.8.3 סה"כ שטח התוכניות: 109,100 דונם
- 1.9 מסמכי התוכנית:
- 1.9.1 מסמך הוראות בכתב
- 1.9.2 תשריט צבוע הכולל: תוכניות מוצעות בקנ"מ 1:2500 מצב קיים ותושים סביבה בקנ"מ 1:10000 תרשים סביבה בקנ"מ 1:50000

# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל' 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 3 -

## 1.10 מטרת התוכנית:

1.10.1 גן-יאשיה:  
א. שינוי ייעוד מאיזור לבניני ציבור, אזור חקלאי ושטח ציבורי פתוח למגרשי מגורים, דרכים ושטח ציבורי פתוח.  
ב. חלוקה מחדש של מגרשי מגורים קיימים.

1.10.2 גאולי-תימן:  
א. שינוי ייעוד מאיזור חקלאי ומשק חקלאי למגרשי מגורים, דרכים ושטח ציבורי פתוח.  
ב. הרחבת דרך.

## 1.11 יחס לתוכניות אחרות:

1.11.1 תוכניות מפורטות ותוכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה, תשאדנה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בינן לבין תוכנית זו.

1.11.2 תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית המתאר עח/200 על תיקוניה אך במקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראות תוכנית זו.

## 1.12 שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התוכנית תוך 3 שנים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התוכנית ייחשבו התנאים הבאים:  
ביצוע כל התשתיות, ביוב, ניקוז, מים, חשמל, דרכים וכד'.  
ביצוע 20% מהשלדים המיועדים למגורים וביצוע מוסדות הציבור באופן פרופורציונלי לאיכלוס מבני המגורים.  
ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

## 1.13 הריסת מבנים:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

1.14 לקראת מתן תוקף תוגש תוכנית על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך.

## 1.15 מספר יחידות דיור במושב (בנחלה 2 יחידות, בגאולי-תימן: במשק עזר-2 יח' במגרש מגורים דו-משפחתי - 2 יח'):

המושב	נחלות (כולל מפוצלות)	משק עזר	מגרשי מגורים קיימים	מגרשי מגורים מוצעים	סה"כ יח' דיור
גן-יאשיה	86		10	66	248
גאול-תימן	22	36	8 (דו- משפחתיים)	49	165

# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 4 -

## פ ר ק 2 - ה ג ז ר ו ת ו פ ר ו ש י ם

פרוט מונחים בתוכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ותקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

- 2.1 ועד מקומי:**  
כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח-1958.
- 2.2 איזור שימושי קרקע:**  
שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתוכנית זו הוראות, כללים, הנחות או מגבלות.
- 2.3 איזור חקלאי:**  
איזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 2.4 מגרש:**  
כל שטח קרקע, המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים, וצמוד לדרך.
- 2.5 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.
- 2.6 קומה בבנין מגורים:**  
המרווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ- 2.5 ואינו עולה על 3.5 מ'.
- 2.7 מתקנים הנדסיים:**  
מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקינים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.
- 2.8 גדר:**  
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.
- 2.9 מטрд סביבתי:**  
זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטрд אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף.
- 2.10 תוכנית פיתוח:**  
היא תוכנית שתוכן בקנ"מ 1:500 ותכלול עיצוב אדריכלי, חומרי בניין, גימור מבנים, צורת גגות וכן, מיקום שטחי שירות, גובה כניסה לחצר וגובה 0.00 להקמת המבנים.

# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 5 -

## פ ר ק 3 - ה א י ז ו ר י ם

רשימת האיזורים, ייעודיהם, סימונם בתשריט ושטחם (בקי"רוב)

<u>שטח ב - ד'</u>	<u>סימון בתשריט</u>	<u>ה א י ז ו ר</u>
70.500	כתום	מגרשי מגורים
18.600	ירוק	ציבורי פתוח
20.000	חום אדום בהיר	דרכים קיימות דרכים מתוכננות
<b>109.100</b>	<b>סה"כ</b>	<b>דונם</b>

## פ ר ק 4 - ת ק נ ו ת ל א י ז ו ר י ם (הוראות בניה ראה טבלת הוראות בניה באיזורים)

- 4.1 איזור מגרשי מגורים במושב:**
- 4.1.1 איזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שירות למגורים.
- 4.1.2 במגרש ששטחו מ"ר 500 תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות.
- 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 0.75 מ' מפני הקרקע.
- 4.1.5 סה"כ שטחי השירות למגורים לא יעלה על 30 מ"ר. מחסנים יוקמו רק בחלקו האחורי של המגרש.
- 4.1.6 במגרשים ששטחם עד 700 מ"ר תותר בניית חנייה על הגבול הצדדי במגרש (בהסכמת השכן) ומחובלת לבית, בשטח של 30 מ"ר מקס. וגובה 2.5 מ', אורך הקיר שעל הגבול 6 מ' מקס.
- 4.1.7 כיסוי קרקע, כולל מגורים ושטחי שירות, 40% משטח המגרש.
- 4.1.8 במקום שיידרשו לכך יינתנו היתרי בנייה על פי תוכנית פיתוח. כמפורט בסעיף 2.10 דלעיל.
- 4.1.9 במגרשים שמספריהם 122-125, 128, 130-132, לאחר שיוסדר הניקוז העילי ו/או הנת-קרקעי במקום. לתוכניות שיוגשו במגרשים הנ"ל צריך לצרף חוות דעת של מהנדס ביטוס.
- 4.1.10 הגישה למגרשים שמספריהם 246-252 במושב גן-יאשיה תהיה על גבי גשרונים משותפים לכל שני מגרשים. הגשרונים יוקמו מעל תעלת הניקוז הנמצאת בתוך שטח צבורי פתוח שבין המגרשים הנ"ל והדרך. קו הבניין הקדמי הוא 5 מ' מהגבול שבין המגרש וה- ש.צ.פ.
- 4.1.11 קוי בניין ומיקום הכניסה לחנייה במגרשים שמספריהם 222-237 במושב גן-יאשיה יהיו כמסומן בתרשים רביעיית מגרשים טיפוסית ע"ג התוכנית המוצעת.

# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל. 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 7 -

פ ר ק 5 - ה ו ר א ו ת ב נ י ה

הערות	קו בניין			מרחקים בין המבנים	מס' קומות וגובה מקס.	שטח בניה מקס. מ"ר	דוחב מינ. למגרש ב- מ'	שטח מינ. של מגרש מ"ר	האיזור
	אחורי	צד	חזית						
ראה סעיפים 4.1.12-4.1.1	6	3	5		2 קומות	שטח עיקרי 220 מ"ר דירה אחת בלבד	20 או לפי התשריט	500 מ"ר	5.1 מגרשי מגורים  מבני עזר שטח שדות
	3 או 0 בהסכמת השכן	3 או 0 בהסכמת השכן	5 או 1.5 מ' למוסק	צמוד למגורים או 3 מ' מינ. מהבית	1	שטחי שירות לא יותר מ- 30 מ'			

קוי בניין: שטחי שירות מחוברים לבית יהיו בקוי בניין של בית המגורים, לגבי חנייה ראה סעיף 4.1.6.  
מרתפים: ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף

# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל' 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 6 -

## 4.2 איזור ציבורי פתוח:

- 4.2.1 האיזור פתוח לרשות הציבור ויירשם ע"ש ועד המושב.
- 4.2.2 האיזור מיועד לנטיעות וגינון, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק. דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים ותוטר בו כל פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת בניינים.
- 4.2.3 היתרי בניה לפעילויות השונות לפי תוכנית מתאר עח/200 פרק ג'.

## 4.3 דרכים:

- 4.3.1 מיקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט, קוי בניין מדרכים כמסומן בתשריט.
- 4.3.2 דרכים צבוריות כפופות לתקנון של תוכנית המתאר עח/200.

## 4.4 ישום סעיף 5.3 של תמ"א/31:

- 4.4.1 גאולי-תימן: בישוב כיום מתגוררים 300 נפשות, בעקבות התוכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל- 457. בתחום המועצה האיזורית מתגוררים כ- 20,843 נפשות.  
ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 52% אחוז ביחס לישוב ו- 0.75% אחוז ביחס למועצה האיזורית.
- 4.4.2 גן-יאשיה: בישוב כיום מתגוררים 330 נפשות, בעקבות התוכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל- 542 בתחום המועצה האיזורית מתגוררים כ- 20,843 נפשות.  
ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 64% אחוז ביחס לישוב ו- 1% אחוז ביחס למועצה האיזורית.

# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 8 -

## פ ר ק 6 - הוראות בנושא איכות הסביבה ותשתיות

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים.

### 6.1 ניקוז ותיעול:

- 6.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח-1958, על תיקוניו ותקנותיו.
- ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתוכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התוכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תוכנית הבינוי בלבד.
- 6.1.2 כל בקשה להיתר בנייה, 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 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.
- 6.1.4 לא תותר בנייה במרחק פחות מ- 20 מ' מציר אפיקי נחלים שבתחום סמכותה של רשות הניקוז.

### 6.2 אספקת מים:

- 6.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפופות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- 6.2.2 שימוש בקולחים להשקייה מותר באישור משרד הבריאות, בכפופות לתנאים שיקבעו על ידו.
- 6.2.3 הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ולתקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

### 6.3 שפכים:

- 6.3.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 6.3.2 יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.
- 6.3.3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.



# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 9 -

- 6.3.4 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 6.3.5 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.
- 6.3.6 היתרי בניה, יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל.
- 6.3.7 טופס 4 - יינתן ו-או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

## 6.4 פסולת ואשפה:

- 6.4.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 6.4.2 המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת חקלאית ופסולת רעילה, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו-או לפי הוראות משרד לאיכות הסביבה.
- 6.4.3 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו. המתקנים לאשפה ומיקומם בתחום המגרש יוסתרו ויעוצבו למניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים.

## 6.5 רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

## 6.6 איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, הקשור בפעילות המבוקשת.

## 6.7 חניה:

- 6.7.1 החניה בהתאם לתכנון התכנון והבניה, מקומות חניה-התשמ"ב-1983.
- 6.7.2 לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה. במגרש מגורים 2 חניות מינ.
- 6.7.3 לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

# המועצה האזורית עמק חפר



פקס. 09-689292

טל' 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 10 -

- 6.8 טלפון:** קוי טלפון יהיו תת-קרקעיים.
- 6.9 חשמל:** החיבורים לבית יהיו תת-קרקעיים.
- 6.10 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:**
- 6.10.1** לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |         |   |
|---------|---|
| 2.0 מ'  | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                 |
| 1.5 מ'  | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים |
| 5.0 מ'  | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                        |
| 11.0 מ' | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')  |
| 21.0 מ' | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')        |
- הערה:**  
במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 6.10.2** אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 6.10.3** המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



# המועצה האזורית עמק חפר

פקס. 09-689292

טלוי 09-687550

מיקוד 60960

ליד מדרשת רופין

- 11 -

## חתימות:

המועצה האזורית עמק חפר  
מחייבת את המועצה האזורית...  
לשטח של 15 דונם...  
על גובה 100 מטר...  
למטרת...  
העסקה...  
המועצה...

## בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

15 יוני 1994

היוזם: ועד מושב גן-יאשיה  
ועד מושב גאולי-תימן

*[Handwritten signature]*  
**גאולי תימן**  
מושב טובים של הפועל המזרחי  
למתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ

*[Handwritten signature]*  
**גן - יאשיה**  
מושב טובים של חילת המזרח  
מתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ

## מתכנן ומגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה עמק-חפר

*[Handwritten signature]*  
**רעות ניקח לתכ... אלקסנדר**