

4006354

מחלקת המחקר והפיתוח
מרכז המחקר והפיתוח
תאריך: 11-81-80

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון - עמק-חפר

שינוי תוכנית מתאר עח/11/63

בית-אבות ומגרשי מגורים

| |
|------------------------------------|
| משרד רפואה מחנו מרכז |
| מחלקת התכנון והבניה תשכ"ה: 1965 |
| חוק התכנון |
| 11/63 |
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה |
| ביום 11/1/93 לאשר את התכנית |
| ע"ר הועדה המקומית |

נבדק וניתן לאשר
1.1.93
החלטת הועדה המקומית/מסנה מיום
תאריך 12.2.93
מתכנן התוכן

11 במרץ 1993

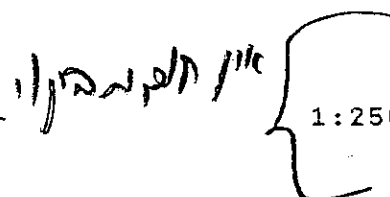
| |
|-----------------------------------|
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 |
| ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר |
| שינוי תכנית מתאר מס' 11/63/77 |
| בתיבה מס' 9/12/93 מיום |
| החלטת: להמליץ בפני הועדה הבחוזית |
| לאשר את התכנית |
| ע"ר הועדה המקומית |

11/81/80

פרק 1 - כללי:

- 1.1 שם התוכנית:
 בית-אבות ומגרשי מגורים
 שינוי תוכנית מתאר עח/11/63
 שינוי לתוכנית המתאר עח/200
 שינוי לתוכניות מפורטות עח/7/63 א', עח/8/63
- 1.2 המקום:
 מחוז המרכז
 נפת השרון
 מרחב תכנון מועצה איזורית עמק-חפר
 בת-חן - ביתן-אהרון
- 1.3 גבולות ושטח התוכנית:
 א. גבולות התוכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול
 ב. שטח התוכנית - 79. דונם בקירוב
- 1.4 גושים וחלקות:
 גוש- 8316 חלק מחלקה (10) 33
- 1.5 בעל הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל
- 1.6 היוזם:
 הועדה המקומית לתכנון ובניה - עמק חפר
 מושב ביתן-אהרון
- 1.7 המתכנן:
 הועדה המקומית לתכנון ובניה - עמק חפר
- 1.8 מטרת התוכנית:
 א. שינוי ייעוד אזור הקלאי לאזור מגורים, אזור לבית אבות, אזור לבניני ציבור, אזור צבורי פתוח ודרכים.
 ב. שינוי ייעוד משטח מיוחד (לבית אבות) לאזור מגורים. אזור צבורי פתוח ודרכים.
 ג. סימון מעבר לקו השמל ברוחב 50 מ'.
- 1.9 מסמכי התוכנית:
 מסמך הוראות בכתב
 תשריט צבוע הכולל: תכנית מוצעת בקנ"מ 1:1000
 תכנית סביבה ומצב קיים בקנ"מ 1:2500
 תרשים סביבה בקנ"מ 1:10000
- 1.10 יחס לתוכניות אחרות:
 - 1.10.1 תוכניות מפורטות ותוכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה. תשארנה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בינן לבין תוכנית זו.
 - 1.10.2 תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית המתאר עח/200 על תיקוניה, אך במקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראות תוכנית זו.

אין תשלום בתנאי



- 1.11 רישום והפקעה:
- 1.11.1 הקרקע הכלולה בשטח התוכנית תחולק בהתאם לסמומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- 1.11.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור: דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובכפופות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל ויידשמו על שם המועצה האיזורית עמק-חפר. דרכים ארציות ואיזוריות ירשמו ע"י המדינה.

1.12 שלבי ביצוע:

משך ביצוע משוער של התוכנית 10 שנים.

1.13 היתרי בנייה:

- 1.13.1 במגרשים שמספריהם 51-63 לא יוצאו היתרי בנייה טרם יוסדר שינוי תואי צינור המים "24 הנמצא ממערב למגרשים אלה.
- 1.13.2 במגרשים שמספריהם 63-72 יוצאו היתרי בנייה לאחר שיוסדר יישור שטח המגרשים ובית האבות הסמוך אליהם, כולל קירות תומכים במידת הצורך.

1.14 היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

פרק 2 - הגדרות ופירושים

פרוט מונחים בתוכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקנותיו 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, הנחיות 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 ותזקיקים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, טיפול בפסולת וכל היוצא באלה.

2.8

תוכנית 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. תוכנית הבינוי מהווה הנחייה עקרונית אשר על פיה יש להוציא היתרי בנייה.

2.9

גדר:

גדר בנויה 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 60 ס"מ עד ל- 12' מ' מהפינה.

2.10

מפגע סביבתי:

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשד לאיכות הסביבה.

2.11

בריכת שחיה פרטית:

בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר והמרחק בינה לבית או לגבולות המגרש 5 מ', כמפורט בסעיף 6.8.

2.12

שטחי שירות:

באזורי מגורים שטחי השירות יכללו את השימושים הבאים: חנייה, חדר כביסה, חדר עבודה או משחקים, בנפרד מהדירה או במרתף. באזורים המיועדים לבניני ציבור ולבית-אבות יכללו שטחי השירות בנוסף לאמור לעיל, גם שירותי תחזוקה, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות.

2.13

חנייה:

החנייה בכל האזורים תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה להתקנת מקומות חנייה תשמ"ג-1983.

התקנים הנדסיים (כפי שצוין)

גדר בנויה 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 60 ס"מ עד ל- 12' מ' מהפינה.

3-12-10

פרק 3 - האיזורים

רשימת האיזורים, ייעודיהם, סימונם בתשריט ושטחם (בקירוב)

| האיזור | סימון בתשריט | שטח ב-ד' | שטח ב- % |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------|--------------|
| מגורים | כתום | 19.200 | 24.30 |
| מגורים עם קיר משותף | צהוב | 2.500 | 3.17 |
| בניני ציבור | חום מותחם בקו חום | 2.600 | 3.29 |
| בית-אבות | צהוב מקווקו חום | 14.500 | 18.36 |
| ציבורי פתוח | ירוק בהיר | 24.200 | 30.63 |
| דרכים קיימות דרכים מתוכננות | חום אדום בהיר | 15.400 | 19.49 |
| שבילים | פסים בירוק בהיר ובירוק כהה | 0.600 | 0.76 |
| סה"כ | | <u>79.000</u> | <u>100 %</u> |

פרק 4 - תקנות לאיזורים

(הוראות בניה דאה טבלת הוראות בניה באיזורים)

- 4.1 איזור מגורים:**
- 4.1.1 איזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת בתי מגורים ושטחי שרות למגורים.
 - 4.1.2 כיסוי קרקע, כולל מגורים ושטחי שרות 40% משטח המגרש.
 - 4.1.3 במגרש ששטחו מינ. 500 מ"ר, תותר הקמת יחידת דיור אחת שהשטח שלה לא יעלה על 220 מ"ר, בקומה אחת או בשתי קומות.
 - 4.1.4 מפלס קומה הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע.
 - 4.1.5 מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגבהם 220 ס"מ מקס.
 - 4.1.6 מותרת בניית שתי קומות על עמודים או מרתף או מסד שגבהם אינו עולה על 1 מ' מפני הקרקע.

- 4.1.7 סה"כ שטחי השרות למגורים 10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ"ר. מחסנים יוקמו רק בחלקו האחורי של המגרש.
- 4.1.8 במגרשים ששטחם לא עולה על 700 מ"ר, תותר בניית חנייה על הגבול הצדדי במגרש (בהסכמת השכן) מחוברת לבית בשטח של 30 מ"ר מקס. גובה כולל גג 2.5 מ' מקס.. אורך הקיר שעל הגבול המשותף - 6 מ' מקס.
- 4.1.9 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 4.1.10 במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט סככת חנייה.
- 4.1.11 הועדה המקומית רשאית לדרוש מהיוזמים להכין על חשבונם תכנית בינוי ופיתוח, בקנ"מ 1:500 לפחות, ליחידות תכנון שייקבעו על ידה. בתכנית הבינוי ניתן יהיה לקבוע עיצוב אדריכלי כגון: חומרי הבנייה, גימור המבנים וצורת הגאות וכן מיקום מבני העזר, הכניסות לחצר ועיצוב הגדרות.
- 4.1.12 במקום שיידרשו לכך, יינתנו היתרי הבניה עפ"י תכנית בינוי כמפורט בסעיף 4.1.11.
- 4.1.13 טופס 4 יוצא ל-30 יח' דיור בלבד, עד סוף שנת 1997.

4.2 איזור מגורים עם קיר משותף:

- 4.2.1 איזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שירות
- 4.2.2 כיסוי קרקע כולל מגורים ושטחי שדות 40% משטח המגרש.
- 4.2.3 כל שני בתי מגורים יהיו צמודים אחד לשני על קו הגבול המשותף
- 4.2.4 בין שני המגרשים כמפורט להלן: 87-88, 89-90, 91-92.
- 4.2.5 במגרש ששטחו 400 מ"ר מינ. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 180 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.
- 4.2.6 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע.
- 4.2.7 מותרת בניית שתי קומות על עמודים, מסד או מרתף שגובהם אינו עולה 1 מ' מפני הקרקע.
- 4.2.8 סה"כ שטחי שירות לא יעלו על 10% משטח המגרש. מחסנים יוקמו בחלקו האחורי של המגרש.
- 4.2.9 תותר בניית חנייה מחוברת לבית על הגבול המשותף בשטח מקס. 25 מ"ר, ובגובה 2.5 מ' (כולל גג).
- 4.2.10 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 4.2.11 במידה ויבנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט סככת חנייה.
- 4.2.12 בקיר הנמצא פחות מ-3 מ' מהגבול המשותף לא תותר פתיחת חלונות פרט לאשנב.
- 4.2.13 הועדה המקומית רשאית לדרוש מהיוזמים להכין על חשבונם תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות, שבה ניתן יהיה לקבוע עיצוב אדריכלי כגון: חומרי הבניה, אימור המבנים וצורת הגגות, וכן מיקום מבני העזר, הכניסות לחצר ועיצוב הגדרות.

4.3 איזור בניני ציבור:

- 4.3.1 איזור זה נועד למבני ציבור לשירות תושבי המקום כגון: מבנים לשירותי מנהל ציבורי, חינוך, תרבות, בריאות, דת, מסחר מקומי וספורט, יידעם על שם הרשות המקומית מ. א. עמק-חפר.
- 4.3.2 גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות פרט לבניינים בעלי ייעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
- 4.3.3 תותר בניית מרתף שימשא לחנייה, שדותי תחזוקה ומקלטים שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של המבנה. שטח המרתף יחושב כשטח שרות.
- 4.3.4 גובה תקרת המרתף 1 מ' מפני הקרקע מקס.
- 4.3.5 סה"כ שטח עיקרי לא יעלה על 30% משטח המגרש, סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 15% משטח המגרש, מהם 10% במרתף ו- 5% על פני הקרקע.
- 4.3.6 היתרי בנייה יינתנו עפ"י תוכנית בינוי. הועדה המקומית רשאית לדרוש דו"ח השפעה על הסביבה.

4.4 איזור לבית-אבות:

- 4.4.1 האיזור מיועד להקמת בית אבות שחלק ממנו יהיה סיעודי.
- 4.4.2 יותרו בו הקמת מבנה או מבנים למגורים, שירותי סיעוד, רפואה ומנהל, מתקנים ומבנים הדרושים להפעלת המוסד.

- 4.4.3 יותרו מבנים לשימושים מיוחדים לרווחת הדיירים והעובדים כגון: סופרמרקט, מספרה, מכון יופי, בית מרקחת, מזנון ופונקציות נוספות.
- 4.4.4 תותר בניית מרתפים שימשו לחנייה, שרותי תחזוקה ומקלטים ושימושים נוספים הדרושים להפעלת בית האבות. המרתף לא יחרוג מהגבולות החיצוניים של המבנה פרט לגישה לחנייה. שטח המרתף יחושב כשטח שירות. גובה תקרת המרתף 1 מ' מפני הקרקע, בממוצע.
- 4.4.5 סה"כ שטח עיקרי לא יעלה על 40% משטח האזור בקומה אחת ולא יותר מ- 120% סה"כ ב- 3 קומות (כיסוי קרקע 45% משטח האזור).
- 4.4.6 סה"כ שטחי השרות 40% משטח האזור במרתף ו- 5% משטח האיזור בכל קומה.
- 4.4.7 המרחק בין המבנים לגבולות האזור בצד מערב ובצד דרום יהיה 20 מ' מינ. המרחק לשאר הגבולות ולדרכים יהיה 6 מ' מינ.
- 4.4.8 היתרי בנייה יינתנו על פי תוכנית בינוי - באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המתוונת - שתקבע גובה המבנים, מרחקים ביניהם, מרחקים לגבולות, דרכים, חניונים, גדרות, קירות תומכים וכו'.
- 4.4.9 תוכנית הבינוי תלווה בדו"ח השפעות סביבתיות.
- 4.4.10 היתרי בנייה מותנים בפתרון חיבור למערכת ביוב מרכזי.

4.5 איזור ציבורי פתוח:

- 4.5.1 האיזור פתוח לרשות הציבור ויירשם ע"ש הרשות המקומית.
- 4.5.2 האיזור מיועד לנטיעות ואינון, מתקני משחק לילדים, דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים ותותר בו כל פעילות לרווחת הציבור.
- 4.5.3 היתרי בנייה לפעילויות השונות לפי תוכנית מתאר עח/200 פרק ג'.

4.6 דרכים:

- 4.6.1 מיקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט. קוי בניין מדרכים, כמסומן בתשריט.
- 4.6.2 דרכים ציבוריות כפופות לתקנון של תוכנית המתאר עח/200.

4.7 שבילים:

- 4.7.1 מיקום שבילים ורוחבם ייקבע לפי המסומן בתשריט.
- 4.7.2 השבילים ישמשו מעבר להולכי רגל ותשתיות.

פרק 5 - הוראות בניה

| הערות | קו בניין | | | מרחקים בין המבנים | מס' קומות וגובה מקס. | שטח בניה מקס. מ"ר | רוחב מינ. למגרש ב- מ' | שטח מינ. על מגרש מ"ר | האיזור |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------|--|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | אחורי | צד | חזית | | | | | | |
| ראה סעיפים 4.1.1 - 4.1.13 | 6 | 3 | 5 | | 2 קומות | מגורים 220 מ"ר דירה אחת בלבד | 20 או לפי התשריט | 500 מ"ר | 5.1 מגורים |
| | 3 או 0 בהסכמת השכן | 3 או 0 בהסכמת השכן | 5 או 1.5 מ' למוסך | צמוד למגורים או 3 מ' מינ. מהבית | 1 | שטחי שירות 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 65 מ' | | | |
| ראה סעיפים 4.2.1 - 4.2.12 | 6 | 3 | 5 | | 2 קומות | מגורים 180 מ"ר דירה אחת בלבד | לפי התשריט | 400 מ"ר | 5.2 מגורים עם קיר משותף |
| | 3 או 0 בהסכמת השכן | 3 או 0 בהסכמת השכן | 5 או 1.5 מ' למוסך | צמוד למגורים או 3 מ' מינ. מהבית | 1 | שטחי שירות 10% משטח המגרש | | | |
| ראה סעיפים 4.3.1- 4.3.5 | לפי תוכנית בינוי | | | 5 | 2 | שטח עיקרי 30% סה"כ בכל הקומות שטחי שירות 10% במרתף 5% על הקרקע | לפי התשריט | | 5.3 בינוי ציבור |
| ראה סעיפים 4.4.1- 4.4.10 | לפי סעיף 4.4.7 ותוכנית הבינוי | | | לפי תוכנית בינוי | 3 | שטח עיקרי 40% בקומה 120% סה"כ בכל הקומות שטחי שירות 40% במרתף 5% בכל קומה | לפי התשריט | | 5.4 בית-אבות |

מבני עזר: א. בסעיפים 5.1, 5.2 ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף, גובה קומת המרתף מקס. 2.20 מ'.
ב. קוי בנין לשטחי שרות מחוברים לבית יהיו כמו של בית המגורים פרט לחנייה כמפורט בסעיפים 4.1.6, 4.2.6.

מרתפים: א. בסעיף 5.3 - תותר בניית מרתף בהתאם למפורט בסעיפים 4.3.3 - 4.3.4.
ב. בסעיף 5.4 - תותר בניית מרתף בהתאם למפורט בסעיפים 4.4.4 - 4.4.6.

בריכת שחיה פרטית:

במגרשי מגורים תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם למפורט בסעיף 2.11 ובסעיף 6.8.

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 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 זרם, 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' מציד אפיקי נחלים שבתחום סמכותה של רשות הניקוז.
- 6.1.5 תנאי למתן היתרי בניה בתכנית יהיה בפתרון ניקוז שימנע פגיעה בשטחים שמצפון לתכנית ומצפון-מזרח לתכנית.

גליון לארה
מחודשת ואולה מקומית
לחבנו ובנה עסקית

אספקת מים: (ח.ס.א) 8339

6.2 אספקת מים:

- 6.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתזבטח 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, 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 וכו"ב.
- 6.3.2 יזבטח 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.

- 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 - ינתן 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, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו-או לפי הוראות רשות מוסמכת.
- 6.4.3 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו.

6.5 רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידוש 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.

- בריכות שחיה פרטיות:** 6.8
נטרול הפרעה לסביבה: א.
- 6.8.1 קו בנין - שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקו הבנין עפ"י תכנית ובנוסף להם 10% (ריצוף). הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקו הבניין החוקי.
- 6.8.2 המרחק המינימלי בין בית מגורים והבריכה יהא 5 מ'. וכמו כן מהבריכה לגבול המגרש מינימום 5 מ'.
- 6.8.3 גודל הבריכה המכסימלי לא יעלה על 50 מ"ר.
- 6.8.4 גידור - המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה ובגבולות אלו במקביל לבריכה תנטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מ' שאורכה לפחות ב-5 מ' יותר מקצוות הבריכה.
- 6.8.5 מבני עזר - גודלם ומיקומם - מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימליים ולא יעלה על 5 מ"ר.
- ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי. קו הבנין למבנה העזר יהיו עפ"י ק.ב. קיימים או בק.ב. 0 עפ"י הסכמת השכן.

- בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:** ב.
- 6.8.6 עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'.
- 6.8.7 התקנת מקפצות אסורה.
- 6.8.8 הנחיות משרד הבריאות:

- א. בנית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה סעיפים 1-12.
- ב. המים יוכלרו או יהיה בהם כל חומר חיסוי מאושר אחר.
- ג. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רצירקולציה) - אשר הפירוט הטכני עפ"י פרק ד' סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
- ד. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.
- ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה. ציוד הטיהור והחיסוי של מי

- ו. פתחי ההדקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
- ז. סילוק המים במקרה של תקלה הודקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבים להגיש תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.
- ח. אישור נציבות המים.

- ג. תנאים מיוחדים:
- 6.8.9 היתר לבריכה ינתן בתנאי שיצורף תשריט מדידה שיראה את כל המבנים מכל הצדדים עד למרחק של 50 מ' מקצותיו.
- 6.8.10 היתר ינתן בתנאי שתוקם גדר אטומה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות בגבול החלקה כדי שתהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כצלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ובתוספת של 5 מ' לכל כיוון. גובה הגדר יהיה 1.8 מ'. שאר הוראות הגידור (במידה ואינם סותרים) יהיו לטעיף 6.8.4 בהתאם

6.9 **טלפון:**
קוי טלפון יהיו תת-קרקעיים.

6.10 **חשמל:**
החיבורים לבית יהיו תת-קרקעיים.

6.11 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:**

6.11.1 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.

6.11.2 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.

6.11.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

חתימות:

ביתן/הוא"ק
אגודה שהוקמה ת"ע. 57
עוסק מסי 5733149

בעל הקרקע: מינהל/מקרקע ישראל

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר
ועד-מושב ביתן-אהרון

מתכנן ומגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר

חוק לשינוי מערכת חקיקתית לתכנון ולבניה, כהגותו להלן הוציא
 חוק זה לתקן את מערכת חקיקת התכנון והבניה, וכן להקנות סמכויות
 לרשות הממשלתית ולרשות מקומית לתכנון ולבניה, ולקבוע את
 סמכויותיהן, וכן להקנות סמכויות לרשות מקומית לתכנון ולבניה
 ולקבוע את סמכויותיהן, וכן להקנות סמכויות לרשות מקומית לתכנון
 ולבניה ולקבוע את סמכויותיהן, וכן להקנות סמכויות לרשות
 מקומית לתכנון ולבניה ולקבוע את סמכויותיהן, וכן להקנות סמכויות
 לרשות מקומית לתכנון ולבניה ולקבוע את סמכויותיהן, וכן להקנות
 סמכויות לרשות מקומית לתכנון ולבניה ולקבוע את סמכויותיהן, וכן
 להקנות סמכויות לרשות מקומית לתכנון ולבניה ולקבוע את סמכויותיהן,

ס.א.ד.ל.מ.ח.מ.ו.
 משרד התכנון והבניה
 תל-אביב

28.7.88
 1994