

SEP 1984

עיוור-מחקר ותכנון בע"מ  
רח' מוזר 2 תל-אביב  
טל: 453545, 03-449184

תוכנית שינוי מתאר עח/13/7  
עח/200/7

מחוז : המרכז : ישוב : גאולי חימן  
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל : שטח : 390.398 דונם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס' 13/7/200  
בשינוי מס' 169/15 מיום 20-2-79

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית

יושב ראש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס' 13/7/200  
בשינוי מס' 1 מיום 19-6-84

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית

יושב ראש

יוזמי התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר, כפר ויחקין.  
מחברי התוכנית: עיוור-מחקר ותכנון בע"מ, מוזר 2, תל-אביב 62963.

מס' ד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: עמק חפר

תכנית: 13/7/200 מס' 169/15

הועדה המחוזית בשיבתה ה...

מיום: 21.9.85

לתכנית הנכרת לעיל

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

- מצפון - גוש 8389
- מדרום - גוש 8395 חלקה 206
- ממזרח - כביש מס. 12 (בית ליד - חדרה)
- ממערב - גוש 8394 חלקות 202, 203
- גוש 8395 חלקות 204, 205

1. גבולות התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל דבר הנוגע לתוכנית ולתשריט.

2. תחולת התוכנית:

- א. התשריט בקני"ח 1,250 : 1
- ב. התקנון כולל 8 דפים.

3. מסמכי התוכנית:

- א. תוכנית שינוי-מתאר, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לקטע מתוכנית מתאר עח/200, המוגדר כישוב גאולי תימו, ולפי תקנותיה.

4. מטרת התוכנית:

- ב. לקבוע אזורי-מגורים לחקלאות, לאזור מיוחד, למגורים, לבנייני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולבתי קבורה.
- ג. להתוות דרכים, דרכי שרות ותחנות

5. יחס לתוכניות אחרות:

- א. התוכנית כפופה להוראותיה של תוכנית המתאר עח/200 על שינוייה, לרבות שינוי תוכנית המתאר עח/200/7.

- ב. לגבי מבנים קיימים במועד חתום תוקף לתוכנית זו:
  1. קוני בניין באזור הקלאי מיוחד.
  2. קוני בניין באזור למגורים.
  3. מרווחים באזור חקלאי מיוחד.

יורשה המשך המצב הקיים, על פי המסומן בתשריט.

- 8389 חלק מ-9
- 8394 חלק מ-1 ; 2 ; חלק מ-3 ; 3
- 8395 חיתו; 2 ; 3 ; 4 ; 5, בשלימות; חלק מ-7 ; 8, בשלימות

א.5 רשימת גושים וחלקות הכלולים בתוכנית:

6. ציונים בחשריט

- קו כחול. גבול התוכנית
- צבע ירוק. שטח ציבורי פתוח
- צבע חום. דרך קיימת או מאושרת
- צבע אדום. דרך מוצעת
- צבע חום בהפסקות. דרך שרות
- קווקו אדום בהפסקות. דרך לביטול
- פסים ירוקים באלכסון. אזור חקלאי
- כנ"ל מותחם בקו כתום. אזור חקלאי מיוחד
- צבע צהוב כהה. אזור מגורים
- צבע כתום. אזור מגורים דו-משפחתי
- צבע חום מותחם בקו ירוק כהה. אזור לבניני ציבור
- צבע צהוב עם קוים מצולבים ירוקים. בית קברות
- צבע צהוב עם פסים שחורים באלכסון. מבנה חריג
- צבע צהוב בהיר. מבנה מיועד להריסה
- בספרה ברבע העליון של העגול. מס' הדרך
- בספרה המבטאה מטרים ברבע התחתון של העגול. רוחב הדרך
- בספרות ברבעים הימיני והשמאלי של עגול - מיועד לבניה חדשה ולא לבניה קיימת. קו בנין מינימלי
- ירוק, מותחם בקו ירוק כהה. שטח פרטי פתוח
- קו כחול מרוסק. תחום ת.ב.ע. קיימת

7. רשימת האזורים, חכליוח, הנחיוח ומגבלות.

א. אזור חקלאי.

שימושים מותרים:

עיבוד חקלאי.  
מבני משק חקלאיים.  
מתקנים הנדסיים.  
שמוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד החקלאי, למעט תעשייה חקלאית.

מתן היתר בניה:

בהתאם לפרק ד' סעיף 17 לתוכנית עח/200.

קוי בנין להקמת

מבני משק חקלאיים: בהתאם לפרק ד', סעיף 18 לתוכנית עח/200.

שטח מברש מינימלי:

בהתאם לחלוקת משנה בתשריט.

מרווחים:

בהתאם לפרק ד' סעיף 20 לתוכנית עח/200. כל בניה תהא בכפיפות לפרק ד' סעיפים 21, 22 לתוכנית עח/200.

קרקע חקלאית:

הגדרת קרקע חקלאית - לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה (סעיף 156 א').

ב. אזור חקלאי מיוחד.

שימושים מותרים:

בתי מגורים למשק חקלאי, מבני עזר, בניני שרותים, מתקנים הנדסיים, מבני משק חקלאי.

קוי בנין:

קוי בנין למבנים קיימים, באם לא סומנו להריסה, יהיו לפי מצבם בתשריט. קווי בנין מינימליים לבניה חדשה יהיו לפי טבלת האזורים.

שטח מברש מינימלי:

בהתאם לחלוקה בתשריט.

בניה על עמודים:

בניית 2 קומות על עמודים או מרתף, מותרת בתנאי שגובה העמודים או המרתף אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.

מרווחים:

מרווח למבנים קיימים, באם לא סומנו להריסה, יהיו לפי מצבם בתשריט. התחום המותר לבניה למגורים יסומן בצבע כתום. מרווחים לבניה חדשה יהיו: המרחק המינימלי בין שני בניני מגורים - 5.0 מ' המרחק המינימלי בין בניני מגורים ומבנה עזר יהיה 3.0 מ' ולמבני משק חקלאי - 10.0 מ'.



מס' יחידות מגורים  
על מגרש:

יחידת דיור אחת עבור בעל המשק. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור בן/בת ממשיך וכן יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי ממשיך (נכד) הכל באישור וועד הישוב. שלושת היחידות יוקמו בשני מבנים לכל היותר. בשטח 350 מ"ר סה"כ ולא יותר - מ-250 מ"ר ליחידה.

פיצול המגרש:

מגרש מפוצל יסומן באותו מספר ובתוספת האות א' אולם יהווה מבחינת הוראות תוכנית זו כאילו היה מגרש אחד.

בניה:

בנית מגורים מותרת אך ורק בשטחים הצבועים בכתום. הבניה אסורה בשטחים המקווקווים בירוק מותרת בכתום.

שטחי בניה וקומות: בהתאם לטבלת האזורים. כל בניה תהיה בכפיפות לפרק ד' סעיפים 22.21 לתוכנית עמ/200.

ג. אזור מגורים:

שמושים מותרים:

בית אחד, ניתן לבנות דירה נוספת עבור בן משפחה, סה"כ 2 יחידות דיור במגרש. מבני עזר.

קומות ומבני עזר:

בהתאם לטבלאות האזורים.

קוי בנין:

קוי בנין למבנים קיימים יהיו <sup>לפי</sup> מצבם בתשריט. קוי בנין למבנים חדשים יהיו לפי טבלת האזורים.

מרווחים:

מרווחים בין בניני מגורים ומבני עזר קיימים יהיו לפי מצבם בתשריט. מרווחים בין בית מגורים ומבני עזר חדשים יהיו לפחות 3 מ' במידה ואינם צמודים.

בניה על עמודים:

מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ' ולא יפחת מ-1.0 מ'. בנית שתי קומות על עמודים או מרתף, מותרת בתנאי שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.

ד. אזור מגורים:

דו משפחתי:

דירה אחת + דירה נוספת לבן משפחה בבית אחד או ב-2 בתים נפרדים, כל השאר כמו באזור מגורים ובהתאם לטבלת האזורים.

נטיעות וגינור, מתקני נופש וספורט.

ה. שטחים ציבוריים  
פתוחים:

דרכים ושבילים  
מתקנים הנדסיים  
מקלטים ציבוריים  
כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת  
בנינים מבני עזר לצורך הפעילויות  
והשימושים המפורטים לעיל.

שמושים מותרים:

ה.1 שטח פרטי פתוח  
שמושים מותרים: נטיעות וגינור, גדרות ומתקנים הנדסיים.

לא תותר חלוקה על מגרשים.

ו. מגרשים:

שטחים ציבוריים פתוחים יופקעו וירשמו בהתאם  
לפרק ג' סעיף 12 לתוכנית עמ/200.

הפקעות ורישום:

לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית בהתאם  
להוראות פרק י"א סעיפים 68-71 לתוכנית  
עמ/200.

ז. אזור לבניני צבור:

בהתאם להוראות פרק ט"ז, סעיפים 68-89 לתוכנית  
עמ/200.

ח. בית קברות:

על פי סעיף 7 ד' של תוכנית המתאר עמ/200 ירסו  
מבנים המסומנים להריסה בתשריט על ידי בעליהם  
תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתוכנית זו.

ט. הריסה:

לפי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, יותר  
שמוש חריג למגורים לתקופת קיום התוכנית כל עוד  
המבנה תקין לדעת הועדה המקומית. תוכן רשימת  
חריגים בעיקר מקווי בנין תוך 7 חודשים מאישור  
התוכנית. הרשימה תכלול התייחסות לבניית תוספות  
וקומה שניה.

י. מבנה חריג:

8. דרכים, כבישים וחנויות.

א. הקרקעות המשמשות לדרכים יושמו בהתאם לאמור בסעיף 26 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. על כל מגרש באיזור החקלאי מיוחד ובאזור המורים יש לדאוג למקום חניה מסודר לכל יחידת דיור.

לכל מבנה צבורי באזור לבנייני ציבור, אך בשטח צבורי פתוח, יש לדאוג למקומות חניה, בהתאם לתוכנית בינוי, שתאושר על ידי הועדה המקומית.

כל ההוראות בפרק כ"י סעיפים 105-113 לתוכנית עמ/200 חלות על תוכנית ז"ז.

9. ניקוז וחיפוי.

כפוף להוראות פרק י"ח, סעיפים 93-98 לתוכנית עמ/200.

10. מים:

אספקת המים תוסדר לשביעות רצונה של הועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית.

11. ביוג:

עד להסדרת ביוג מרכזי, לפי תכנון שיאושר על ידי הועדה המקומית ולשביעות רצון לשכת הבריאות המחוזית, תותר התקנת בורות סופגים ותאים מפרידים, בתנאי שיפעלו באופן תקין בהתאם לחוק.

12. חשמל:

כפוף להוראות בסעיף 118 לתוכנית עמ/200.

13. רישוי:

הועדה המקומית תוסמך להוציא היתרי בניה בתחום תוכנית זו ובכפופות להוראותיה.

טבלת אזוריים - הוראות בניה

הערות	מבני ע"ד			%משטח המגרש ושטח מקסימלי בממ"ר	מבני מגורים			קומות	שטח בניה מקסימלי בממ"ר או ב-%	שטחי מגרש מינימלי בממ"ר	האזור	
	קוי בנין בניה חדשה במ' צדדי	קדמי	אחורי		קוי בנין לבניה חדשה במ' צדדי	קדמי	אחורי					יח' דיור במגרש
מבני משק חקלאיים בהתאם למפורט ברשימת האזוריים סעיף 7 לתכנית				בניה אסורה					בניה אסורה	לפי חלוקה בתשריט	חקלאי	
א. שטחי בניה מקסימליים או אחוזי בניה כוללים את כל חלקי הבנין, שטחי מרפסות חדדי מדרגות וכ'	0 או 3 בהסכמת השכן	3 לפחות ממבנה מגורים	1.5 או 5 למוסך	10% עד 65 כולל מוסכים	3	7	5	3	2	350 לשלוש יח' דיור בכל הקומות 400 במקרים מיוחדים	לפי חלוקה בתשריט	חקלאי מיוחד
ב. הוראות בניה באזור חקלאי מיוחד לפי סעיף 7 ב'	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	1.5 או 5 למוסך	10% עד 65 כולל מוסך	3	7	5	2 בבנין אחד	2	עד 220 בכל הקומות לשתי היחידות	לפי חלוקה בתשריט	מגורים
ג. קווי בנין למבני משק חקלאיים בחזית 5 מ' בצד ומאחור 3 מ'	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן או כמוסכם בתכנית	1.5 או 5 למוסך	10% עד 65 כולל מוסכים	3	7	5	2 בבנין אחד או בשניים	2	עד 220 בכל הקומות לשתי היחידות	800	מגורים דו משפחתי
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית											בניני צבור	

חתימות:

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

עורך התכנית:

**פי"ד מחקר ותכנון בנין**