

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 "עמק-חפר"  
 27-11-1995

4455.ג.  
 428 428 428  
 21.10.96 10.11.96

דרכון : 14.11.95  
 18/12/95

מסרז הפנים  
 מועדון היריבו - רפלא  
 -6-12-1995  
 חתום על ידי  
 חתום על ידי

מרחב תכנון מקומי עמק חפר  
 שינוי תכנית מתאר עמ/138 להדר עם  
 \*\*\*\*\*

פרק א' - כללי  
 1. שם התכנית:

תכנית זו תגרא: שינוי תכנית מתאר עמ/138 להדר-עם.  
 ביטול תכניות מפורשות: עמ 35, עמ 1/35, עמ 2/35, עמ 3/35, עמ 56,  
 עמ 98 (חלק), עמ 117.

נבדק וניתן להפקד, לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית  
 29.4.96 מיום  
 מתכנת המרחב  
 תאריך

2. המגום:

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון עמק חפר  
 מועצה אזורית עמק חפר

3. גבולות ושטח התכנית:

א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריש בגו כחול, וכוללים את  
 הגושים הבאים:

גוש	מספר החלקה/חלקה חדשה
8300	3-1 ; 24-5 ; 44 ; 51-49 ; 53 ; 54
8301	51-1 ; 52
8302	15-1 ; 15 ; 16 ; 16 ; 17 ; 19-36 ; 38-46 ; 49 ; 53 ; 54 ; 56-59 ; 63 ; 66 ; 77-79 ; 81
8304	5-3 ; 22 ; 23 ; 24 ; 45 ; 60 ; 70
8305	1-10 ; 11-12 ; 12 ; 13 ; 13 ; 14 ; 14 ; 14 ; 19-15 ; 19 ; 20 ; 20 ; 20 ; 21 ; 21 ; 21 ; 22-26 ; 26-35 ; 40-44 ; 45 ; 49
8306	2 ; 3 ; 5-13 ; 15 ; 18 ; 20-29 ; 51-55

ב. שטח התכנית הינו כ- 1,436 דונם.

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965  
 ה"שורי תכנית מס. צ.א. 138  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 29.4.96 לאשר את התכנית.  
 סגן יו"ר התכנון  
 יו"ר הוועדה המחוזית

4. מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט התכנית בקנה מידה 1:2,500.

5. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

6. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר, כפר ויתקין.

7. המתכנן:

ענב סיסטמס, דרך השלום 7, תל אביב. מיגוד: 67892. טל: 03-6952381.  
בשיתוף: מודולוג תכנון ופיתוח בע"מ, גרשון 16 ת"א, מיגוד 67017.  
טל: 03-5619297.

8. מטרת התכנית:

א. גידום ופיתוח המושב, תוך הקפדה על האופי החקלאי של הדר-עם.

ב. ביטול התכניות המפורטות הקיימות בתוקף, עפ"י הפרוט שלהלן.  
וכמתואר בתשריט:

- (1) עח 35.
- (2) עח 1/35 - כל התכנית.
- (3) עח 2/35 - כל התכנית.
- (4) עח 3/35 - כל התכנית.
- (5) עח 56 - כל התכנית.
- (6) עח 98 - החלק החל בתוך גבולות התכנית.
- (7) עח 117 - כל התכנית.

9. יחס לתכניות אחרות:

תכניות בנין ערים מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקף רק כדי אי-סתירה בינן לבין תוכנית זו.  
התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר עח/200 על תיקוניה, אך במקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.  
עם מתן תוקף לתכנית זו יש להגיש רשימת שימושים חורגים עפ"י סעיף 178 לחוק.

10. הפקעה ורישום:

א. הזרקת הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוטמכות שתאושרנה על ידי יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובכפופות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואזוריות יירשמו על שם המדינה.

11. שלבי ביצוע:

משך ביצוע משוער של התכנית - 10 שנים.

12. מס השבחה:

מס השבחה יוטל וייגבה כחוק.

13. חריגים:

א. מקום שבו קיים או מוצע שמוש שאינו מוזכר בתכנית זו, יוחלט לגביו על פי המלצת הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית.

ב. משך קיום השמוש החורג ייקבע על ידי הועדה המקומית. לאחר קבלת חוות דעת ועד המושב.

פרק ב' - הגדרות ופרושים

1. בכל מקום שלא נקבע אחרת, יהיו ההגדרות והפרושים לפי תכנית מתאר עמ/200.

2. נחלה:

יחידת קרקע המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנין משק חקלאי ולמגורי בעליו.

3. נחלה מפורצת:

נחלה כנ"ל, שמצורף אליה מגרש נוסף עבור מגורי הבן הממשיך. מגרש זה מהווה חלק בלתי נפרד מנחלה ומותרת בו בנית בית מגורים אחד בלבד.  
סה"כ מספר יחידות המגורים ושטחן בשני חלקי הנחלה - כמו בנחלה רגילה. כלומר: 3 דירות עבור 3 דורות במשק, עד 350 מ"ר ל-2 דירות ו-400 מ"ר ל-3 דירות.  
סה"כ מספר מבנים מותר בנחלה - 2 מבני מגורים.

1. שמח התכנית יחולק לאזורים בהתאם לתשריט, ועל האזורים יחולו הוראות לוח האזורים ותכליות האזורים. כמפורט בתכנית מתאר עמ' 200/200 מרחב תכנון מקומי עמ' 199, פרק א', סעיף 8, ופרק ב', סעיף 10 - אלא שס' כן נאסר אחרת בהוראות תכנית זו.

2. אזור חקלאי:

השמח הצבוע בתשריט בפטים אלקטרוניים ידוקים מראה אזור חקלאי, והעמושים בו יהיו כמפורט בתכנית מתאר עמ' 200/200 מרחב תכנון עמ' 199, פרק ד', סעיפים 16-22.

3. אזור חקלאי מיוחד:

א. השמח הצבוע בתשריט בפטים ידוקים אלקטרוניים מותחם בכתום מראה אזור חקלאי מיוחד והשימושים בו יהיו כמפורט בתכנית מתאר עמ' 200/200 מרחב תכנון עמ' 199, פרק ד' סעיפים 16-22 ופרק ה' סעיף 23-31, פרט לסעיף 30 (ד) שבו על פי שינוי תכנית המתאר עמ' 200/200 קו הבנין הצדדי יהיה 3.0 מ'.

ב. קווי בנין לבנין המגורים ומבני עזר: קדמי - 5.0 מ' או 1.5 מ' למוטק. אחורי - 6.0 מ'. צדדי - 3.0 מ' (למבני עזר בלבד מותר 0.0, בהסכמת השכן).  
תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבנין מגורים, תוך שמירת קווי בנין המפורטים לעיל.

ג. בכל מקרה אסור יהיה לבנות יותר משלוש יחידות דיור בשני בנינים, ולגבי החלקות המפורטות ברשימת החלקות המפוצלות תחול חובת הגשת תכנית בינוי.

רשימת נחלות מפוצלות:

חלקת משק מוצמדת			חלקת משק ראשית		
סימון בתשריט	גוש	מס' חלקה	סימון בתשריט	גוש	מס' חלקה
B-1	8304	23	A-1	8302	35
B-2	8305	12	A-2	8305	13
B-3	8304	62	A-3	8305	14
B-4	8304	65	A-4	8305	16
B-5	8304	64	A-5	8302	20

ד. במגרש מס' 9 בגוש 8305 לא יותר לבנות יותר משתי יחידות דיור בשני בנינים.

ה. לא יותר לבנות בניני משק חקלאיים חדשים ו/או להרחיב מבני משק קיימים בחלקות המיועדות לבניית בתי מגורים.

ו. בחלקה מס' 12 א' בגוש 8305, המסומנת בתשריט כ 2-8. תתקיים זכות מעבר לציבור סביב המקלט הציבורי כמפורט להלן:

- 1) ממזרח למקלט, ברצועה שבין קו המקלט לבין כביש מס' 6.
- 2) ממערב למקלט, ברצועה שרוחבה 3 מ', שהפינה הצפון-מערבית של המקלט ועד גבול חלקה 13 א'.
- 3) מדרום למקלט, ברצועה שבין קו המקלט לבין גבול חלקה 13 א'.

4. אזור מגורים לבעלי מקצוע:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב-כהה, מראה אזור מגורים לבעלי מקצוע.
- ב. השמושים המותרים: באזור זה יותר עיבוד חקלאי (משקי עזר) והקמת בנייני מגורים ומבני עזר לשימושים הבאים:
- 1) בנייני מגורים לבעלי מקצוע.
  - 2) מבני עזר ומקלטים.
  - 3) פעילות חקלאית.
  - 4) מעבר מתקנים הנדסיים.
- ג. גודל המגרש ובנין המגורים - כמפורט ב- עמ' 200 פרק ה' סעיף 29, וסעיף 30 וסגה א-ג.
- ד. קווי בנין לבנייני המגורים ומבני עזר: קדמי - 5.0 מ' או 1.5 מ' למוטף. אחורי - 6.0 מ'. צדדי - 3.0 מ' (למבני עזר בלבד מותר 0.0, בהסכמת השכן).  
תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבנין מגורים, תוך שמירת קווי בנין המפורטים לעיל.
- ה. להלן רשימת חלקות לבעלי מקצוע:

גוש	חלקה
8302	19
8304	60, 61, 63, 64, 66
8305	1, 3, 5, 6, 7, 8

5. אזור לבנייני ציבור:

כמפורט בעמ' 200, פרק יא, סעיפים 68-71.

6. שטח לחבני משק ציבוריים:

א. באזור זה יותרו הקמת בניינים ועמושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטח למגרשים. יותרו העמושים הבאים:

- (1) מבני משק חקלאיים.
- (2) מבני אחסנה, מיון, אריזה וטפול בתוצרת חקלאית.
- (3) מקלטים צבוריים.
- (4) מתקנים הנדסיים.
- (5) דרכים, דרכי שרות ושחיי חניה.
- (6) משתלות, שחיי נטוי וכל פעילות חקלאית אחרת.
- (7) שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.
- (8) בניינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים אחרים, באישור הועדה המחוזית בנוסף לאישור הועדה המקומית.

ב. מרווחים:

- (1) לא תותר הקמת בנין או עמוש לפעילות היכולה ליצור מטריד סביבתי ו/או מפגע תברואתי חקלאי, במרחק של פחות מ- 20 מ' מגבול אזור עמושי קרקע סמוך.
- (2) המרחק בין 2 בניינים יהיה לפחות 5 מטר, פרט למקרים בהם על פי שקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק אחר לקיום הפעילויות.

ג. קוי בנין וגובה בניינים ומתקנים:

- (1) קוי בנין מינימליים יהיו: קדמי לדרך 5.0 מטר. אחורי 5.0 מטר. צדדי 3.0 מטר או יותר, לפי דרישת הועדה המקומית.
- (2) גובה בניינים באזור זה לא יעלה על 7.0 מטר, פרט לבניינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שנוע וארובות, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.

7. ניקוז ותעור:

כמפורט בעמ' 200, פרק יח', סעיפים 93-98.

8. מזבלה:

כמפורט בעמ' 200, פרק יט', סעיפים 99-104.

9. דרכים:

א. סוגי דרכים - תוכנית זו כוללת דרכים מהסוגים הבאים:  
דרך אזורית, דרך מקומית ודרך שרות, כמפורט בעמ' 200, פרק כ', סעיף 105, פסקאות 1-ד.

ב. היתר לסלילת דרך -

- 1) היתר לסלילת דרך אזורית ינתן על פי תכנית המתאר המקומית.
- 2) היתר לסלילת דרך מקומית ינתן ע"י הועדה המקומית בכפופות להגשת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים הבאים:

- תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מ' מתחום הדרך.
- חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
- מבנה הדרך המוצעת.

- 3) היתר לסלילת דרך שרות ינתן ע"י הועדה המקומית על פי הנחיותיה.

ג. רוחב וגוי בנין של דרכים - כמפורט בתשריש התכנית.

ד. איסור שימוש או בניה - כמפורט בעמ/200, פרק כ', סעיף 108.

ה. שדה ראיה - כמפורט בעמ/200, פרק כ', סעיף 111.

ו. הפקעה ורישום דרכים - כמפורט בעמ/200, פרק כ', סעיפים 112, 113.

10. מתקנים הנדסיים:

שימושים מותרים, היתרי בניה, מטרדים סביבתיים, והגבלה והפקעת פעילויות כמפורט בעמ/200, פרק כ"א, סעיפים 114-117.

פרק ז' - תשתית

1. ניקוז ותיעול:

א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניה ותקנותיו.

ב. כל בקשה להיתר בנייה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה מפני שטפונות, תכלול פתרון נאות, אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

ג. 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.

2. אספקת מים:

א. לא יוצא היתר בנייה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

ב. 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.

3. ביוב:

א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות הציבור והמתקנים לסילוק הביוב או החבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, מבני משק ציבוריים ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בנייה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע. מטרדים סביבתיים.

ב. היתרי בנייה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סילוק וכיוצא באלה, ינתנו לפי עמ' 200 ובאישור משרד הבריאות.

4. אשפה:

א. הועדה המקומית תתנה היתרי בנייה, שמוש ופעילויות, פרט לבניני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.

ב. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.

5. חנייה:

א. לא ינתן היתר בנייה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה, שיהיו תקפים בעת מתן ההיתר.

ב. לא תורשה חנייה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

ג. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פרק ה' - איכות סביבה ותברואה חקלאית

1. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בנייה או לתיתו בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים בנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה החקלאית.

2. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפטרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים למגורים ולפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים בנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.

3. הועדה המקומית תקבע בכפופות להנחיות משרד החקלאות את המרווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם ובינם לבין בנייני מגורים ובניינים צבוריים.

בקשות להיתרי בניה:

1. הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתרי בנייה ו/או תתנה הוצאתו בקיום התנאים הבאים:
  - א. חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימת הנ"ל, חוות דעתו כאשר השקול בדבר קבלת חוות הדעת או פסילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד.
  - ב. חתימת בעל הקרקע או המצאת אישור שמגיש הבקשה הינו בעל חוזה חכירה לתקופה העולה על 25 שנה.
  - ג. אישור שלטונות הג"א לגבי בניינים המחייבים אישור כנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 ועל תיקוניהם ותקנותיו.
2. קווי בנין של מבנים קיימים בזמן מתן תוקף לתכנית בחריגה מהוראות תכנית זו ישארו כמו שהם. בניה חדשה ותוספות למבנים אלה כפופים להוראות תכנית זו.



