

30.3.82  
29.2.82

20.10.82

4007698

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

שנוי תכנית מתאר עח/200/8

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי עמק-חפר

מסלול הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
מחוז	המרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
תכנית	מס' 8/200/עח
הועדה המחוזית	ביטול
מיום	14.6.82
לחכמה	הגנת
ע"ש	לחכמה

יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר.

מחברי התכנית: י. בר - י. מסטצ'קין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

אוגוסט 1979

14.6.82

14/2/82

1. שם התכנית

שנוי תכנית מתאר מקומית מס' עח/200/8 במרחב תכנון מקומי עמק-חפר: מועצה אזורית עמק-חפר.

- (א) מחוז : המרכז.  
 נפה : השרון.  
 כפרים : ימה, ביר א-סיכה, מרג'ה, איבתן.  
 גושים וחלקי גושים: 8643, 8644, 8649 - 8652, 8656 - 8659, 8662, 8663, 8846.  
 (ב) בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.  
 (ג) יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר.  
 (ד) מחבר התכנית : י. בר - י. מסטצ'קין - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.  
 (ה) שטח התכנית : כ-3,500 דונם.

2. תחולת התכנית

- (א) תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול מרוסק בתשריט הכלול במרחב תכנון מקומי עמק-חפר, ומשלימה את תכנית המתאר עח/200.  
 (ב) בתחום התכנית נכללים הכפרים ימה, ביר סיכה, מרג'ה ואיבתן, איזורים מיועדים לפעילות משותפת של הכפרים, שטחים חקלאיים ואיזורים בעלי יעוד אחר, כמסומן בתשריט.

3. מסמכי התכנית

- (א) התקנון.  
 (ב) תשריט בק.מ. 1:10,000.  
 (ג) תשריט בק.מ. 1:2,500.

4. מטרת התכנית

- (א) שנוי תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, תכנון שטח השפוט של המועצה האזורית עמק-חפר - יעוד לשמושי הקרקע השונים, בתחום התשריט ועל פי החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז.  
 (ב) לקדם פתוח מרחב התכנון תוך הקפדה על האופי החקלאי של האיזור ולקדם רווחת תושבי הכפרים הכלולים בשטח התכנית.  
 (ג) ליעד שטחים לאיזור תעשיה ומלאכה, לשטח צבורי, לבית ספר חקלאי, לדרכים ולפעילויות אחרות.  
 (ד) לקבוע גבולות איזורי מגורים - יישוב כפרי בהתאם לתחזיות הפתוח של הכפרים המפורטים לעיל.

(ה) לקבוע הוראות שנקראו פרק ז' בתקנון תכנית המתאר עח/200, לבטל את התנאים הזמניים על פי סעיף 78 לחוק. (תנאים שאושרו ע"י הועדה המחוזית כחלים על שטח התכנית, עד לכניסת תכנית זו לתוקף).

5. יחס לתכניות אחרות ומשך בצוע

- (א) תכניות בנין ערים מפורטות, תכניות בינוי ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף או הופקדו לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו.
- (ב) במקרה של סתירה בין הוראת תכנית כל שהיא שהופקדה או שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה ואשר לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אינה מפריעה באופן מידי לבצוע תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר מ-3 שנים, בו תורשה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ובכלל המגבלות החלות על מבנה או שמוש חריג, כמוגדר בחוק.
- (ג) משך בצוע התכנית: 10 שנים.

6. מס השבחה

מס השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7. יעדים שלא הוזכרו בתקנון או בתשריט

- (א) מקום שקיים או מוצע יעוד שלא מוזכר בין היעדים, יוחלט לגביו על פי תכנית מפורטת או על פי גזירה שווה, בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.
- (ב) מקום שמשמשים בקרקע או בבנין ליעוד שאיננו תואם את הוראות תכנית זו, יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותו יעוד עד שיחול שנוי בחזקה או בבעלות על אותה קרקע או בנין או עד שיאושר היתר בסוג השמוש אם יבקשו הבעלים שינוי כאמור. הוראות סעיף זה חלות במידה ולא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת לקרקע או לבנין כאמור והקובעת מועד משוער להפסקת השימושים החורגים לפי סעיף ד' להלן.
- (ג) לא יוצאו היתרי בניה בשטח תכנית זו לאחר שתאושר ותכנס לתוקף אלא בהתאם לתכנית בנין ערים המפורטת שהוראותיה מתאימות לתכנית זו, ושנקבע לפרטיהם את היעדים השונים במסגרת היעדים המאושרים של תכנית זו (סעיף זה הינו בכפיפות לפרק ד'). למרות האמור לעיל יחולו בתקופת המעבר הוראות סעיף 5 ב' דלעיל.
- (ד) בתכניות בנין ערים מפורטות שיוכנו או יתוקנו בהתאם לאמור בסעיף 5 (א', ב'), (דלעיל), יסומנו כל מבנה או שימוש קיים שאיננו מתאים ליעוד שנקבע בתכנית זו ויפרטו את המועד המשוער לפינוי המבנים או הפסקת השמוש החורג כנ"ל ולהריסתם בציון הגורם אשר יהיה אחראי לבצוע הדבר והתנאים לפתוח, על פי היעוד שנקבע בתכנית זו, כיחס להמצאם של המבנים או השימושים האמורים.

8. שמושים ובאורים בתשריט

<u>ב א ו ר</u>	<u>סימן בתשריט</u>
גבול תכנית מפורטת קודמת	1. קו כחול מרוסק
גבול תכנית שנוי מתאר עח/200/8.	2. קו כחול
גבול ישובים ומשבצות חקלאיות.	3. קו מנוקד שחור
איזור מגורים - ישוב כפרי.	4. צבע כתום
איזור מגורים מיוחד.	5. צבע כתום מותחם כתום
איזור חקלאי.	6. פסים ירוקים באלכסון
איזור תעשייה ומלאכה.	7. צבע סגול מותחם קו סגול כהה
איזור לבניני צבור.	8. צבע חום מותחם ירוק כהה
מרכז שירותים אזורי ומוסדות חנוך.	9. צבע חום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח.	10. צבע ירוק
בית קברות.	11. צהוב עם קוים מצולבים ירוק
מזבלה.	12. קוים סגולים באלכסון מותחמים סגול
דרך קיימת ומאושרת.	13. צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת.	14. צבע אדום
דרך לביטול.	15. קיוקו אדום באלכסון

פרק ב' - הגדרות ופרושים

1. כ ל ל י

פרוש מונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקנות וחוקי עזר על תקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרושים תכנית זו

(א) איזור שמושי קרקע

שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, הכל כמפורט בסעיף 8 דלעיל, לשם ציון אופן השמוש המותר בקרקע ו/או בבנינים שהוקמו או יוקמו על גבי אותו שטח קרקע ואשר לגביו נקבעו בתכנית הוראות, דרישות, כללים, תנאים, מגבלות או הנחיות.

(ב) מ ג ר ש

שטח קרקע עליו מותרת במפורש, על פי הוראות תכנית מתאר או תכנית בנין ערים מפורטת הקמת בנין או בנינים, כאשר:

(1) כשטח המיועד למגורים בלבד: אותו שטח קרקע והוא בעל גבולות מוגדרים בתכנית חלוקה.

(2) כשטח המיועד לחקלאות ו/או מטרת אחרות: אותו שטח קרקע יכול להיות חלק משטח המיועד לחקלאות או למטרת אחרות, אך צוין לגביו במפורש בתכנית מפורטת כבתנאים הקבועים באותה תכנית מותרת עליו הקמת בנין או בנינים.

(ג) תכנית חלוקה

תכנית לחלוקת מקרקעין, המבוססת על תכנית בנין ערים מפורטת, מאושרת כחוק, ואינה סותרת תכנית זו, או המוגשת לאשור כתכנית בנין עיר מפורטת.

(ד) יחידת דיור

מערכת חדרים על חדרי השירות שלה, בעלת כניסה נפרדת, היפה - לדעת הועדה המקומית, למגורים של משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות כלולות בשטח הבניה המותר.

(ה) גבולות ישובים ומשבצות חקלאיות

תחום ישוב לרכות שטחים חקלאיים, שטחים למגורים ושטחים צבוריים וכן משבצות חקלאיות, עליהם חל שיפוט המועצה האיזורית עמק-חפר. הגבולות המסומנים בתשריט הם לצרכי התמצאות בלבד.

(ו) איזור מגורים - ישוב כפרי

איזור המיועד על פי תכנית זו להקמת בניני מגורים וכמו כן כולל בתוכו שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים, שטחים למוסדות צבור, למסחר ולמלאכה. הכל על פי המפורט ברשימת התכליות והשמושים המותרים באיזור זה.

(ז) איזור מגורים מיוחד

איזור המגורים בישובים ימה, ביר סיכה, המיועד לפי תכנית זו להקמת בניני מגורים וכמו כן כולל בתוכו שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים, שטחים למוסדות צבור, הכל כמפורט ברשימת התכליות והשמושים המותרים באיזור זה, בתכנית מפורטת מאושרת.

(ח) מרכז שירותים איזורי ומוסדות חנוך

שטח המיועד על פי תכנית זו להקמת מבנים, מתקנים ומוסדות אשר מטרתם לספק לצבור או לקבוצת ישובים שרותי מינהל, בריאות, תברואה, חינוך, תרבות, ספורט, צרכי דת, מסחר, מלאכה, קהילה, אחסנה ושרותים חקלאיים.

(ט) איזור תעשייה ומלאכה

איזור המיועד להקמת מפעלי תעשייה, מלאכה ואחסנה, אשר רצוי לכודדם מאיזור מגורים ולרכזם באיזור מיוחד, בעל שרותים הנדסיים, מינהליים ותחבורתיים הדרושים לפעילותם התקינה.

(י) איזור לבניני צבור

שטח עליו קיימים או מיועדים להקמת מבני צבור, בהתאם להוראות תכנית זו או תכנית בנין ערים מפורטת ואשר אינה סותרת תכנית זו.

(יא) מבנה עזר

מחסן, חדר כביסה, מוסך לרכב פרטי וכל בנין עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים. מבנה העזר לא ישמש למגורים ו/או לפעילות שאינה דרושה לצרכי הבית.

(יב) איזור המיעד לעיבוד חקלאי

היתרי בניה למגורים ינתנו רק במקרים מיוחדים ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, או על פי תוכניות מפורטות אם תדרשנה ע"י הועדה המחוזית. 5/..

פרק ג' - איזור מגורים - יישוב כפרי

שמושים מותרים

באיזורי מגורים ביישובים הכפריים ימה, ביר סיכה, מרג'ה ואיבתן, מותרים השמושים הבאים:

- (א) בניני מגורים ומבני עזר.
- (ב) מבנים חקלאיים.
- (ג) בניינים למסחר, מלאכה, דת, תרבות, חינוך, בידור, בריאות וכו'.
- (ד) דרכים ודרכי שירות.
- (ה) מתקנים הנדסיים.
- (ו) שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.
- (ז) עיבוד חקלאי וכל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

לוח האילורים

הערות כלליות. הקלות ו/או תנאים מיוחדים.	קוי בנין		מבני עזר במ"ר או ב-%	מקסימום שטח בניה כולל מרפפות וחי' מדרגות	מס' יחיד' דיוך	מס קומות	רוחב חזית <del>מבני</del> מינימלי	מינימום שטח מגרש ב-מ' מגרש ב-מ'	צבע האזור	האזור
	אחורי	חזית								
א. ניתן לבנות מוסך בקו בנין צדדי 0 אך שיפוע הגג צריך להעשות לכוון פנים המגרש. ב. לגבי מגיש שורתו בלתי-גדילה או רוחב החזית פחות מ- 20 מ', רשאית הועדה המקומית לקבוע הוראות בניה מיוחדות. ג. לגבי מכנים קיימים השאית הועדה המקומית לתקנות תנאים מיוחדים, זאת לאחר בדיקה מפורטת של הנגישות במגרש ואפשרות נצול הזכויות. ד. לגבי שיכון "דקה" - שיכון בכפר ימא - רשאית הועדה המקומית לקבוע קוי בנין צדדיים על פי שיקול המצב הקיים בשטח במגרשים המצויים בשיכון הפ"ל.	5	לפי תב"ע 3 או 5 מ'. 1.5 מ' למוסך. קו בנין כלפי שביל 3 מ'.	10% משטח המגרש אך לא יותר מ- 65 מ"ר. קו בנין כמו הבית או 0 בעד ואחור בהסכמת השכן הגובל.	25% בקומה, סה"כ 50% משטח המגרש סה"כ שטח בניה כולל במגרש לא יעלה על 400 מ"ר.	2	2 קומות על הקרקע או על עמודים ואז המצב הקיים. גובה העמודים לא יעלה על 1.8 מ'.	20 מ' או לפי המצב הקיים.	500	כתום	מגורים א'
לא יוצא היתר בניה מגורים א' לגבי מגרש שבו קיים מבנה מגורים, אלא לאחר הגשת תכנית חלוקה שחוגש על יד מודד מוסמך שבה יאוחר מגרש נפרד לכל מבנה מגורים, או שני מבני מגורים (2 יחידות דיוך).	<p>לא יוצא היתר בניה באזור מגורים א', אלא לאחר הגשת ואישור תכניות מודד מוסמך שבה יופרשו השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית.</p> <p>מיועד לתכנון כשיכון מרכזי. ברשות הועדה המקומית בהסכמת המחוזית, לקבוע הוראות בניה מיוחדות, לאזור זה.</p>									
המלצת הועדה המקומית, ובאישור הועדה המחוזית.	<p>מגורים מיוחדים</p> <p>כתום מוחם</p> <p>כתום כהה</p> <p>פסים אלכסוניים</p> <p>ירוקים</p> <p>הקלאי</p>									

בהתאם להוראות חכנית מתאר ע/200, פרק ד'

מבני צבור	חום מותחם ירוק	בהתאם להוראות חכנית מתאר ע/ח 200, פרק יא'.
צבורי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	בהתאם להוראות חכנית מתאר ע/ח 200, פרק ג'.
כתי קברות	צהוב + קוים ירוקים מצולבלבים	בהתאם להוראות חכנית מתאר ע/ח 200, פרק טז'.
העשיה ומלאכה	סגול מותחם סגול כהה	בהתאם להוראות חכנית מתאר ע/ח 200, פרק ח'.
דרכים	חום או אדום.	בהתאם להוראות חכנית מתאר ע/ח 200, פרק כ'.
מרכז שרותים אזורי ןמסדות הינוך.	חום מותחם חום כהה	בהתאם להוראות חכנית מתאר ע/ח 200, פרק י'.
שביל	ירוק מותחם אדום	בהתאם להוראות חכנית מתאר ע/ח 200, פרק י'.
אתרי עתיקות	סמון ע	תאטר כל בניה, <sup>פרט</sup> למעבר מתקנים הנדסיים. רוחב השבילים - מינימום 3 מ' רוחב. בהתאם להוראות חכנית המתאר ע/ח 200, סעיף 82. היתרי בניה יוצאו לאחר קבלת הנחיות מארכיאולוג המחוזי ועל פיהן.

פרק ד' - הוראות להכנת תכניות בנין עיר מפורטות

1. בחלקות מעל שטח רשום של 3,000 מ"ר הכלולות באזורי מגורים לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הגשת תכנית בנין ערים מפורטת התכלול בינוי, חלוקה למגרשים, הפרשה לצרכי צבוח כנדרש על ידי הועדה המקומית, דרכים וחניות. ברשות הועדה המחוזית לאשר תכניות בנין עיר מפורטות כאמור לעיל גם בסטיה מתכנית המתאר ללא צורך בהכנת שינוי תכנית מתאר, תוך שיקול היקף הסטיה המחויבת בכל מקרה.
2. במגרשים הכלולים באזורי מגורים ששטחם הרשום מתחת ל-3,000 מ"ר, לא תחול חובה להכנת תכנית בנין עיר מפורטת אולם יחולו כל יתר ההוראות של סעיף 1 דלעיל.
3. בכל יתר האזורים יראו בתכנית מתאר זו גם תכנית בנין עיר מפורטת.

פרק ה' - הוראות מיוחדות

1. תקנות כלליות לבריאות הציבור  
הכל בהתאם לתכנית מתאר ע/ח/200.

רשום דרכים

כל הדרכים שבשטח נועדו להפקעה ותרשמנה ע"ש המועצה האזורית עמק-חפר ו/או מדינת ישראל

רשום שטחים צבוריים

השטחים המיועדים לציבור (בניני צבור ו/או שטח צבורי פתוח) יופקעו ויירשמו ע"ש המועצה האזורית עמק-חפר בהתאם לחוק.

כפופות לתכנית מתאר ע/ח/200

לגבי אזורים, שימושים ופעילויות שלא הוזכרו בתכנית זו, יחולו ההוראות המתאימות בתכנית המתאר ע/ח/200.

בר-י  
ריכליז  
יגור 9, תל-א  
ע"מ  
2693

..... חתימת מחברי התכנית:

..... חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר:

..... אשור ועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1955
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 8/200/ח
בישיבה מס' 169 מיום 27.2.79
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית
מזכיר
ראש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1955
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 8/200/ח
בישיבה מס' 15 מיום 20.2.79
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית
מזכיר
ראש