

408215

הצעת תכנון  
7/1/96  
מכרז מס' 101/96  
12-12-1995  
ע"מ 3/137/ע

**ס ר ח ב ת כ נ ו ן - מ ק ו מ י - ע מ ק - ח**

**שינוי לתכנית מתאר מס' ע ח / 137 / 3**

**שינוי לתכנית מתאר עח/200 ולתכנית מפורטת מסמ/111/עח**

12.9.96  
מחלקת התכנון והמרחב  
משרד המרחב והתשתיות  
משרד הפנים  
מחלקת התכנון והמרחב  
משרד המרחב והתשתיות  
משרד הפנים

1. מקום התכנית : מחוז : **ה מ ר כ ז**  
נפה : **ה ש ר ו ן**  
מקום : **כפר - ידידיה**

- גוש 8300 חלקה 55 בחלק (8א\*)
- גוש 8300 חלקה 59/1 (34א\*)
- גוש 8303 חלקה 23 בחלק (11א\*)
- גוש 8304 חלקות 8, 16 (11\*), 34\*  
חלקה 46

משרד הפנים  
סניף מחוז המרכז - רמלה  
-3-1-1996  
ג' תמוז ה'תשנ"ו  
תיק מס'

- 2. בעל הקרקע :  מינהל מקרקעי ישראל
- 3. ה י ר ו ם :  הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק - חפר"
- 4. ה מ ג י ם :  ועד מושב "כפר - ידידיה"
- 5. ה ס ת כ נ ו ן :  אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים
- 6. שטח התכנית :  כ - 13,426 דונם.
- 7. גבולות התכנית :  מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית :  א. ארבעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)  
 ב. תקנות לאזוריים (נספח מס' 1)  
 ג. תשריט בק.מ. 1:250, 1:1250 ו 1:2500 (להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד ו/או חלוקת חלקות מאזור נחלות לאזורי מגורים במושב, כדלקמן:-

(א) שינוי מס' 1:- שינוי יעוד ממגרש לבן מסטיך המצורף לנחלה למגרש מגורים דו משפחתי שאינו שייך לנחלה שבו תותרנה 2 יח"ד במבנה אחד. שטח הבניה הסותר הוא 220 מ"ר לשתי היחידות. שינויים מס' 2, 3, -:- שינוי יעוד ממגרש לבן מסטיך המצורף לנחלה למגרש מגורים דו משפחתי שאינו שייך לנחלה שבו תותרנה 2 יחידות.

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר  
שינוי תכנית מתאר מס' 31/106/96 (ב)  
בישיבה מס' 14/194  
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית  
יושב ראש

21..  
משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
אישור תכנית מס' 31/106/96  
התכנית מאושרת מכאן  
סעיף 108(ג) לחוק  
י"ר הועדה המחוזית

(ג) שינוי מס' 4-: שינוי יעוד חלק מנחלה למגרש

מגורים.

ב. הסדרת קוי בנין.

ג. קביעת מבנים להריסה.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו סזמן לזמן וכן הוראות תכנית מפורטת מסמ/111/עח). במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות : א. אספקות - אספקת סים, חיבור חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.  
ב. חשוב השמחים - התשריט מוגש על רקע מפות מצביות וטופוגרפיות ע"י מודד מוסמך - "מודדי חדרה בע"מ".  
ג. בכל מקום בו קיימת סטייה מהוראות תכ' עח/200 - היא מצוינת בתכנית. סטיות מקוי בנין מסומנות בתשריט ו/או בשטח המגרש ושומה בתקנון. כל בניה חדשה ו/או תוספת לבניה קיימת תאושר עפ"י התנאים שנקבעו בתכנית עח/200.

12. מועד להריסה : א. כל המבנים המסומנים בתשריט "מבנה להריסה" יהרסו. במקרים ונבנו מבנים ללא היתר ו/או מחוץ לגבולות המגרשים - בחלקות אחרות ו/או בתחום הדרך - רשאית הועדה המקומית להורות על הריסתם תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.  
ב. מתן היתרים חדשים עפ"י תכנית זו יותנה בבצוע הריסות המבנים החורגים שסומנו להריסה.

13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

14. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

15. ת א ר י ן : 27.4.94

טבלת יעורי השטחים 16.

הערה	קורי בנין			מרחקים בין מבנים נמ'	מספר מבנים	מספר קומות	שטח בנייה מותר במ"ר			שטח בנייה מותר במ"ר	רדת מגרש מינימלית	שטח מגרש מינימלי	סמון בתשריט	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי				3	2	1					
ראה הערה * *	7	4	5	בין 2 נתי מגורים 5 לפחות	2	2	400 סה"כ	350 סה"כ	250 סה"כ	שטח עיקרי שטח שטח	20 מ'	2,000 מ"ר	צהוב	אזור נחלות
							0 אר 3 בהסמך	0 אר 3 בהסמך	0 אר 3 בהסמך					
ראה הערה * *	7	4	5	צמוד למגורים או לפחות 3 מ' מהבית	1	2	יחיד אחת בלבד			מס' יחיד שטח עיקרי	20 מ'	500 מ"ר	צהוב חתום ירוק	אזור מגורים במושב
							0 אר 3 בהסמך	0 אר 3 בהסמך	220					
ראה הערה * * *	7	4 (קיר משותף)	5	צמוד קיר צמוד או משותף בין 2 יחיד	1	2	220 מ"ר סה"כ	לשתי יחיד	שטח עיקרי שטח	20 מ'	500 מ"ר	צהוב מקורקו כחום חתום ירוק	אזור מגורים במושב דר משפחה	

הערה: \* \* \* ראה תקנון לאזוריים - נספח מס' 1. ניתן לבנות את שטחי השרות (מבני העזר) במרחפים.

\* \* \* קורי בנין לשטחי שרות - כדוגמת קורי הבנין בשטחי שרות האזור מגורים במושב.



ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

אזור נחלות 1.1

1.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שטחי שרות למגורים ומבנים חקלאיים.

1.1.2 תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה, יחידת דיור שניה עבור משפחת המסשין במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור זוג שלישי (נכד) - הכל באשור ועד המושב.

1.1.3 שטח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ - 250 מ"ר לדירה. שטח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 400 מ"ר הכל במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.

1.1.4 מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.

1.1.5 מותרת בניית שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.

1.1.6 שטח הנחלות לפחות 2.0 דונם וכ - 20 דונם אדמה חקלאית.

1.1.7 שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד ממנו.

1.1.8 תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות, למעט משק חי.

אזור מגורים במושב 2.1

2.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.

2.1.2 במגרש ששטחו מינימום 500 מ"ר תותר הקמת יח"ד אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות (ראה סעיפים 1.1.4 1.1.5 1.1.7 לעיל). שטחי השרות לא יעלו על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר.

אזור מגורים דו משפחתי 3.1

3.1.1 אזור זה כולל מגרש מגורים ששטחו לפחות 500 מ"ר. תותר הקמת 2 יח"ד על מגרש זה במבנה אחד ובשטח שלא יעלה על 220 מ"ר סה"כ - בקומה אחת או בשתי קומות. שטחי השרות למגורים לא יעלו על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר.

