

משרד הנדסה ומבנה
 15-1-1998
 יו"ר ועדה

מרחב תכנון מקומי - "עמק - פר"

תכנית מפורטת מס' ע/ח/מ/ק/151/5

שינוי לתכנית מתאר ע/ח/200 וע/ח/במ/151

ועדה מקומית עמק חפר
 אישור תכנית מס' 5/151/מ/ח
 חוועה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 16.2.98 מס' 370004

1. טקום התכנית

מחוז : ה מ ר כ ז

נפה : ה ש ר ו ן

מקום : "בת - חפר" ביד חנה - ישוב קהילתי

גוש וחלקה: גוש 8636, חלקי חלקות: 24,22
 גוש ארעי: 8729, חלקה ארעית: 9, מגרש 70
 גוש 8425, חלק מחלקה 5
 גוש ארעי: 8279, חלקה ארעית: 40, מגרש 33

2. בעל הקרקע

: מינהל מקרקעי ישראל

3. ה י ו ז ם

: "בוני התיכון" - הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

4. ה מ ג י ם

: ועד הישוב

5. ה מ ת כ נ ו ן

: אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים

6. שטח התכנית

: כ - 0.928 דונם.

7. גבולות התכנית

: מסומנים בתשריט בקו כחול

8. מסמכי התכנית

: א. ששה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
 ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:2500 ו 1:10000
 (להלן התשריט)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית

: הסדרת קו בנין קדמי מ 5.0 מ' ל 4.60-4.75 במגרש מס' 33 וקו בנין צדדי מ 3.0 מ' ל 2.50-2.75 במגרש 70 לפי בניה קיימת ועפ"י סעיף 62א(4) - "תכנית בסמכות הועדה המקומית" - "שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית" - ולפי תקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה, התשנ"ה-1965.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנזכרת - עדיפות הוראות תכנית זו. כמו כן תחולנה על התכנית הוראות עח/במ/151 בענין שטח למגורים א' בשלמותן.
11. הוראות שונות : א. אספקות - אספקת מים, 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 מדידה שהוכנו ע"י מ.בהרי - מודד מוסמך ור. יונס - משרד מדידות.
ג. שטח המגרשים:
(1) מגרש מס' 33 - 0.487 דונם.
(2) מגרש מס' 70 - 0.441 דונם.
ד. בנינים הקיימים בחריגה מהוראות עח/200 ועח/במ/151 יותרו בהתאם לתכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכ' זו.
12. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
13. כתב שיפוי : בעלי זכויות או ענין בקרקע יחתמו על כתב שפוי לפי סעיף 197 לחוק.
14. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום סתן תוקף.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם
=====

- 1.1 שטח מגורים א' - (צבוע כתום)
- 1.1.1 ישמש להקמת מבנה מגורים חד ודו-משפחתי. יותר יעוד חלק מהמבנה למשרד סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בנין הנוזק למשרד או סטודיו, כגון: רופא, מהנדס, צייר וכדומה. לא תותר הקמת בתי מלאכה, מסוג כלשהוא באזורי המגורים. תותר הקמת מוסך לרכב פרטי. לא תותר בניית קומת עמודים. תותר הקמת מרתף לשמוש מחסן, לא תהיה כניסה נפרדת למרתף, מקלט, חדר משחקים, סטודיו. לא יותר שמוש במרתף לחזרי מגורים.
- 1.1.2 שטח בניה מירבי ליחידת דיור לא יעבור 250 מ"ר בבניה חד משפחתית.
- 1.1.3 משרד או סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי (ראה סעיף 1.1.1) לא יעלה בשטחו על 12% משטח הבניה כולל.
- 1.1.4 הקמת מרתף תותר בקונטור קומת הקרקע בגובה 2.20 מ' כאשר 2/3 מתחת לפני הקרקע ו 1/3 מעל לפני הקרקע. לא תותר כניסה חיצונית ישירה למרתף. שטח מרתף מירבי לא יעבור 65 מ"ר, לא כולל שטח מקלט.
- 1.1.5 תותר הקמת מוסך עד גובה 2.20 מ' בקו בנין קדמי וצדדי 0. במבנה חד משפחתי יוצמדו מבני העזר על שתי חלקות סמוכות.
- 1.1.6 תותר הקמת 35 מ"ר בתוך חלל גג רעפים.
- 1.1.7 תתכן סטיה של 2% בשטח במגרש המינימלי.
- 1.1.8 הבתים יבנו עם גגות רעפים על שטח של 50% לפחות משטח הגג. גובה הבניה הכולל לא יעלה על 9 מ' מפני הכביש הסמוך לחלקה ועד פסגת שיפוע הגג.
- 1.1.9 עיצוב אדריכלי: הכל לפי סעיף 11.7 בתקנון עח/במ/151.
- 1.1.10 גדרות וגינות - הכל לפי סעיף 11.8 בתקנון עח/מב/151.
- 1.1.11 מתקנים על גגות בנינים - הכל לפי סעיף 12.2 בתקנון עח/במ/151.
- 1.1.12 חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים וברחובות המשולבים, ביחס של 1 1/2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. החניה לכלי רכב אחד בתוך המגרש, ולשני בדרך הצבורית.
- 1.1.13 מקלטים: מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים.
- 1.1.14 הוראות בנושא איכות הסביבה: לפי סעיף 16.5 בתקנון עח/במ/151.
- 1.1.15 טלפון: לפי סעיף 16.6 בתקנון עח/במ/151.
- 1.1.16 אשפה: לפי סעיף 16.7 בתקנון עח/במ/151

ח ש ט ל

2.1

2.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שיטוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

2.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

2.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עמ/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאשרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, סקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

2.1.4 (א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו על קרקעיים.

