

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"עמק"
23.03.1998
נתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון - עמק חפר

שרת אסני
מחוז המרכז - רחוב
- 8 - 4 - 1998
נתקבל

תכנית מפורטת עח/110/4
שינוי למש"מ 20(עח) ולתכנית מפורטת עח/110/2
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מס' 4/110/א
בישיבה מס' 970003 מיום 2.2.97
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש
מזכיר

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 4/110/א
התכנית מאושרת מס' 108 (ג) לחוק

נבדק ומתן ~~הסכמה~~ / לאשר /
19.4.98 (משנה) מיום / החלטת הועדה המחוזית

מתכנת/המקור
תאריך 6.5.98

מאי 1996

מחוז המרכז
התכנית נבדקה והתקבלה על ידי הועדה המחוזית
תכנית מס' 4/110/א
תעמית מתכנת/המקור

מחוז המרכז
מרחב תכנון - עמק חפר

תכנית מפורטת עח\110\4
שינוי למש"מ 20(עח) ולתכנית מפורטת עח\110\2
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בניה (תקנון) +תשריט.
2. המקום: בורגתה, מחוז: המרכז. נפה: השרון.
3. מגיש התכנית: ועד מושב בורגתה.
4. היוזם: ועד מושב בורגתה.
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
6. עורך התכנית: טלי מרגלית, אדריכלית, בן יהודה 210 תל אביב, טלפקס: 03-5443431.
7. שטח התכנית: 20 דונם
8. גושים וחלקות: גוש 8116: חלקי חלקות 9,10,11.
גוש 8094: חלק מחלקה 14.
9. גבולות התכנית: גבולות התכנית המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
10. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים לבעלי מקצוע לאזור מגורים בנחלה.
ב. שינוי יעוד מאזור עתיקות לאזור חקלאי בנחלה, חלוקתו לשני מגרשים ואיחודם לנחלות 22 ו23, תוך התאמה לדרישות מחלקת העתיקות.
ג. חלוקת אזור חקלאי לשני מגרשים ואיחודם לנחלות 22 ו23.
11. יחס לתכניות אחרות:
 - 11.1. תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין לבין תכנית זו.
 - 11.2. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר עח\200 על תיקוניה, אך במקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו.
12. הוראות בניה באזור מגורים בנחלה חקלאית:
 - 12.1. אזור זה ששטחו בתכנית 6250 מ"ר נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שטחי שרות למגורים ומבנים חקלאיים.
 - 12.2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה, יחידת דיור שניה עבור משפחת הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי

(נכד או הורים).

12.3. מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהה המקסימלי 220 ס"מ.

12.4. מותרת בניית שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מטר מעל פני הקרקע.

12.5. שטח מגורים בנחלה חקלאית לא יהיה מגרש בפני עצמו ושטחו לא יפחת משני דונם.

12.6. שטח השרות יהיה צמוד לבית המגורים או בנפרד ממנו, או במרתף.

12.7. ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.

12.8. בשטח המיועד למגורים בנחלה תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות.

13. הוראות בניה למבנים:

מס' תכנית	סוג יעוד	שטח עיקרי		שטח שרות		סה"כ בנייה	מס' קומות	גובה	מס' יח"ד כולל	קווי בניין			
		מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה						קדמי	צדדי	אחורי
ע"מ 4110	מגורים	400	0	65	65	שטח עיקרי 400 מ"ר שטח שרות 65 מ"ר	2	9	3	5 1.5 למוסך	4 למגורים לשרות- 3 או 0 בהסכמת השכן	7 למגורים 3 לשרות	

הערה: 3 הדירות במבנה אחד או בשני מבנים ראה סעיפים 12.1, 12.6, למבנים חקלאיים ראה סעיף 12.9.
חתימת ועד: כל בקשה להיתר בניה תהיה בחתימת ועד הישוב.

14. הוראות לגבי אזור לחקלאות בנחלה:

14.1. השטח מיועד לעיבוד חקלאי. תותר הקמת מבני משק חקלאי אשר יבנו במרחק שלא יפחת מ- 3 מטר מגבול מגרש.

14.2. הוראות לגבי אזור לחקלאות בנחלה שעליו מסומן אתר עתיקות: השטח המסומן בתכנית מוגדר כשטח עתיקות. אין לבצע עבודות חרישה או נטיעה. עבודה מכל סוג בתחום השטח המוגדר טעונה אישור רשות העתיקות.

15. איסור בניה בקרבת קוי חשמל:

15.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ולאו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 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 על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 ק"ו) 21.0 מ'.
הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

15.2. אין לבנות מבנים מעל קווי 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 אישור והסכמה מחברת החשמל.

15.3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15.4. במידה ויהיה צורך להעביר עמודי חשמל כתוצאה מתכנית זו, יעשה הדבר על חשבון ועד מושב בורגתה.

16. שירותים:

אספקת מים תהא מרשת אספקת מים של המועצה האזורית.
ביוב: יחובר לרשת הביוב של הרשות האזורית.
ניקוז: היזמים ידאגו לניקוז השטח, בתאום עם המועצה האזורית.
חיבור טלפון, חיבור חשמל וטלוויזיה בכבלים, סילוק אשפה- הכל לפי הנחיות הרשות המקומית ולאו בא כוחה.

17. עתיקות:

כל בניה או עבודה מכל סוג שהוא כולל עבודה חקלאית תהיה בכפוף לאישור רשות העתיקות (ראה גם סעיף 14.2).

- 18. **חלוקה ורישום:**
נחלות 22 ו23 יחולקו ל- 2 אזורי משנה שיהוו יחידת רישום אחת: אזור מגורים בנחלה חקלאית ואזור חקלאי בנחלה.
- 19. **הריסת מבנים:**
תנאי להיתר בנחלה 23 יהיה ביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה ע"י מבקש ההיתר. מועד ביצוע ההריסה יקבע בתאום עם רשות העתיקות.
- 20. **מפות חלוקה:**
מתן היתר יותנה בהגשת מפות חלוקה לצורכי רישום בהתאם לתכנית זו.
- 21. **לוח זמנים:**
ביצוע התכנית תוך חמש שנים מיום מתן תוקף.
- 22. **חישוב שטחים:**
התשריט מוגש על רקע מפות מצביות וטופוגרפיות ע"י מודד מוסמך מתאני עדאל.
- 23. **היטל השבחה:**
היטל השבחה יגבה כחוק.
- 24. **חתימות:**

בעל הזכות בנכס
ג. אלעזר אבנר וקרובי משפחה יחידים, 629779
אלעזר אבנר, שוטף יחיד, 53424528
ז' אורית אלון יחיד, 57404986
ז' רות יחיד, 53969291 ורוביה בן
הקדמת
הקדמת רכוש להקמת עסקאות להכנסת בתנאי שיש להיה
סחאמת עם רשויות התכנון הממוזערות.
זכות ליוזם התכנון או לכל בעל עסק אחר. שנתה הרישום
יוד לא הוקצה השטח תחתם ויש להגיש בקשה להגשת
המגזענו א נאה במקום העסקות כל השל אזור השטח
ו אז כל רשות שיש להגיש בקשה להקמת עסקאות להכנסת
יסעו תוך שנים מתבנית חזקה או קשה או קשה או קשה
ויסכס כגם ויטוח הכלול בתכנית, ואין בחזרתה. על החבות
ויכרה או הודאה נקיים והמגזענו על פני זכויות כישור
לסוף רגלל הפרתו ע"י כל האדם מלבד על פני זכויות כישור
בשטח, ואין על כל זכות אחרת העוסדת לנו סכה הסכם
סאזור רגלל כל דבר שכן חתימתו ניתנת אך דרס סנקורת
בשטח המבוקש.

היזום
מנהל סקרשני ישראל
ג' ז' מרץ 1998

המתכנן
סדרי יובלית
מחלקת תכנון ורישום
החלוקה שיתוף בע"מ
ב' תחומי 210/ת"א
טלפקס: 03-5443491

מגיש התכנית
סדרי יובלית
מחלקת תכנון ורישום
החלוקה שיתוף בע"מ