

4010645

ועדה מקומית לתכנון ובניה
עמק-חפר
26. 10. 1998
תקבל

שינוי תכנית מתאר מס' עח / 139 / 10

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 10/139/מ
בישיבה מס' 9600/13 מיום 24.9.96
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מוכנס
גשם ראש

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ומסמ/8 (עח)

1. מקום התכנית : מחוז : ה ס ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- מקום : כ פ ר ח י י ם
- גושים וחלקות: גוש 8311 חלקה 24 וחלק מחלקה 23 - סגרש (30)
2. בעל הקרקע : מינהל סקרעני ישראל
3. ה י ר ז ם : מלכה ויחזקאל סנוס
4. ה מ ג י ם : ועד מושב "כפר חיים"
5. ה ס ת כ נ ן : אסנון דורון, אדריכל ובונה ערים
6. שטח התכנית : 4.414 דונם.
7. גבולות התכנית : סטומנים 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)

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
08-11-1998
תיק מס'

כל מסמך ממסמכי התכנית שהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד מאזור נחלות למגרש מגורים במושב.
ב. שינוי קווי בנין במגרש י"ט 23 לפי הקיים:
קו בנין צדדי, מזרחי, מ' - 4 מ' ל' - 2.8 מ'.
קו בנין אחורי מ' - 7 מ' ל' - 4 מ'.
אשור בניה בשלש קומות לפי הקיים בחריגה
סהוראות תכנית המתאר עח/200.

2/..

נבדק וניתן להמליץ לאשר
החלטת הועדה המחוזית
משנת 1998 מס' 7108
2.12.98
תאריך
מתכנן מחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10/139/מ
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
יו"ר הוועדה המחוזית

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.
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 השטחים - התפריט סוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י בני ליבוביץ - מודד מוסמך וקרטוגרף.
ג. שטח הסגרש המוצע למגורים - 500 מ"ר.
ד. תותר בניה חדשה רק בכפוף להוראות בתקנות לאזורים ובטבלת יעודי השטחים שבתכנית זו.
12. תנאים להיתר : א. בצוע הריסת המבנה המסומן להריסה ע"ח מבקש ההיתר בתוך 5 שנים מסתן תוקף לתכנית.
ב. קבלת היתרים לכל המבנים בתחום התכנית שניבנו ללא היתר והפסקת השמוש החורג למגורים במחסן בחלקה 24. לגבי הסבת חלק מבית אריזה לפרחים למגורי פועלים זמניים - תוגש בקשה לשמוש חורג בשטח עד 45 מ"ר עד כניסת עח/200/21 לתוקף.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
14. כתב שיפוי : בעלי זכויות או ענין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.
15. בצוע התכנית : תוך 5 שנים סיום מתן תוקף.

17. טבלת יעודי השטחים

מס' חקלאית	מס' יעוד	תכנית	שטח עיקרי		שטח שירות		סרי"כ	מספר	גובה	מס' יח"ד כולל או לקומה	שטח	קווי בנין			אחד שטח פני	צפיפות מס' יח"ד לדונם
			שטח למפלס הכניסה	שטח למפלס הכניסה	מרחק למפלס הכניסה	מרחק למפלס הכניסה						מרחק למפלס הכניסה	מרחק למפלס הכניסה	מרחק למפלס הכניסה		
			מס' 250 מל"ד אחת	מס' 350 לשתי יח"ד	מס' 400 לשלוש יח"ד	מס' 220	מס' 465	2 קומות	ראת	3 יח"ד בשני מבנים	עיקרי	5	4	7		
												5	3	3		
			מס' 220	מס' 220	מס' 220	מס' 220	2 קומות	ראת	1 יח"ד	עיקרי	שירות	5	4	7		
												5	3	3		

הערות :

1. סה"כ יח"ד בתכנית: תחת בנית 4 יח"ד בגבולות התכנית בסה"כ.
2. מרחקים בין מבנים: אזור נחלות: שטח עיקרי - בין 2 בחי מאוריס 5 מ' לפחות.
שטחי שרות - צמוד למאוריס או 3 מ' מחבית לפחות.
שטחים מקליאים - 5 מ' מבית מאוריס.
אזור מאוריס במחשב: שטחי שרות - צמוד למאוריס או 3 מ' מחבית לפחות.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

	<u>אזור נחלות</u>	1.1
	אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שטחי שרות למגורים ומבנים חקלאיים.	1.1.1
	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 דור שלישי (נכד) - הכל באשור ועד המושב.	1.1.2
	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.	1.1.3
	מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.	1.1.4
	מותרת בניית שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.	1.1.5
	שטח הנחלות לפחות 2.0 דונם וכ - 20 דונם אדמה חקלאית.	1.1.6
	שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד מסנו.	1.1.7
	תותר הקמת מבנים לספרות חקלאיות, למעט משק חי.	1.1.8
	הוראות בניה למרתף: ראה סעיף 2.1.3.	1.1.9
	<u>אזור מגורים במושב</u>	2.1
	אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.	2.1.1
	שטח סגרש סינימלי - 500 מ"ר ותותר בו הקמת יח"ד אחת.	2.1.2
	ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקט. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויוקם מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט סככת חניה.	2.1.3
	גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, סול כניסה זו.	2.1.4
	גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.	2.1.5

ח ס ל

2.1

2.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש 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 ע"ח/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, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

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 והסכמת 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' מצידו קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים הסופיים.

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

18. ח י ס ו ת :

מקצועית עם רישיון עקרונית לתכנית בתנאי
 התשתית וזהו לרבות המצב התקנות
 כמות ליום השבת או לנו
 שני לא השבת השבת
 תפקידו זה היה בענין השבת
 לנפץ זהו סיון מרובה
 השבת בזה השבת הפעול
 להציל את הגוף המורחב
 המבנה העליון של
 8661 תל אביב 67

מינהל עקרוני ישראל
 רמת השרון

ה י ר ו י מ

[Handwritten signature]
אמנון דורון - אדריכל ובוני ערים
 שער העמק 4, נתניה 42292, טל 337366

ה ס ת כ נ י

[Handwritten signature]
ה ש ג י ש - ועד המוסב



[Handwritten signature]
נפר - חיים
 ממונה עובדים
 מינהל עקרוני ישראל