

4011028

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ע"ש מ"ק-חפ"ר
30.08.1999
נתקבל

סו ח ב ת כ נ ו ן ס ק ו מ י - ע ס ק - ח פ ר "

שינוי תכנית מתאר מס' ע ח / 143 / 3

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ותכנית ספורטת עח/46 והכניה תשכ"ח-1965

ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 31143/16
בישיבה מס' 960012 מיום 11.9.96
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש

- 1. מקום התכנית : מחוז
- הסרכז
- נפה : השרון
- מסומ : חבת ציון

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
21-09-1999
נתקבל
תיק מס'

גוש וחלקה:	גוש	8379	חלקה 15
	גוש	8382	חלקה 13
	גוש	8383	חלקה 45
	גוש	8384	חלקה 12
	גוש	7924	חלקה 98

משרד הפנים ג' זון הנרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 31143/16
התכנית נז' יצאה מכח
סעיף 208 לחוק
יושב הועדה המחוזית

- 2. בעל הקרקע : מינהל סקרעי ישראל
- 3. היזם : אשר גולן ואלי קרמר, חבת ציון
- 4. המגיש : ועד מושב "חבת ציון"
- 5. הפתרון : אסנון דורון, אדריכל ובונה ערים
- 6. שטח התכנית : 20.434 דונם.
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית : א. תשעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ב. תשריט בק.מ. 1:500, 1:2500 ו 1:10000 (להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

- 9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד של חלקה 13 בגוש 8382 מנחלה חקלאית למסך עור.
ב. שינוי יעוד של מסך העזר בחלקה 98 בגוש 7924 + חלקה 45 בגוש 8383 לנחלה חקלאית.
ג. שינוי גודל מגרש סינימלי בנחלה מ-2000 מ"ר ל - 1596 מ"ר.

2/..

נבדק וניתן להפקיד לאשר

החלטת הועדה המחוזית מיום 25.7.99
3.10.99
מתכנן במחוז תאריך

- ד. קביעת הוראות בניה ומספר יחידות דיור במגרש.
בנחלה החדשה (חלקה 98 בגוש 7924 + חלקה 45
בגוש 8383) תותרנה שתי יח"ד בלבד.
- ה. שינוי קו בנין לחזית מזרחית של חלקה 98 מ-8 מ'
ל-5 מ' ולחזית מערבית של חלקה 45 מ-10 מ' ל-5 מ'.
- ו. שינויים נקודתיים בקווי בנין לפי מצב קיים:
בחלקה 13: שינוי קו בנין לחזית מ-5 ל-4 מ'.
שינוי קו בנין צדדי לשטח עיקרי
מ-4 ל-3 מ'.
שינוי קו בנין צדדי לשטחי שרות
מ-3 מ' ל-0.3 מ' - 0.25 מ'.
בחלקה 98: שינוי קו בנין צדדי מ-4 מ'
ל-3.15 מ' - 1.95 מ'.
- ז. ביטול יעוד בנין להריסה בחלקה 98 שנקבע בהיתר
בניה מס' 12804.
- ח. העברת החלקות החקלאיות הבאות: חלקה 15 בגוש 8379
וחלקה 12 בגוש 8384 מהנחלה הקיימת בחלקה 13 בגוש
8382 - לנחלה המוצעת בחלקה 98 בגוש 7924 + חלקה 45
בגוש 8383.
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
הנוכרת - עדיפות הוראות תכנית זו.
11. הוראות שונות : א. אספקות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה
בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי
הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
- ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה
שהוכנו ע"י מודדי חדרה בע"מ וע"י בני לייבוביץ -
מודד מוסמך וקרטוגרף.
- ג. בנינים הקיימים בחריגה בהוראות תכנית המתאר
עח/200, ישארו לפי תכנית זו.
בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת, יותרו
רק בכפוף להוראות תכנית זו בתקנות לאזורים
ובטבלת יעודי השטחים.
- ד. בהתאם לתכנית זו תוגש מפה לצרכי רשום לאיחוד
חלקה 98 בגוש 7924 וחלקה 45 בגוש 8383.
12. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
13. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

15. טבלת יעודי השטחים

הערות	קווי בנין ***			מדחיקים בין מבנים במל	מספר מבנים	מספר קומות	שטח בניה מותר במלר		שטח יעקרי	שטח יעקרי	רוחב מדרש מינימלי	שטח מדרש מינימלי	סמון בתחריט	ראזור
	אזורי	צדדי	קדמי				2	1						
ראו הערות ***	7	4	5	בין 2 בתי ממורים 5 מל לפחות	2	2	350	250	שטח יעקרי	20 מל	1,596 מלר	צחוב	אזור נחלות	
							סה"כ	סה"כ						
ראו הערות ***	3	3	5	5 מל מביית הממורים			65	שטחי שורות	מבנים תמלטיים					
														סה"כ
ראו הערות ***	7	4	5	צמוד לממורים או 3 מל מתבנית לפחות	מבנה אחד	2 קומות	220	10% משטח המדרש ונלא יותר מ-65 מלר	שטחי שורות	20 מל	2,975 מלר	צחוב תחום ירוק	אזור משקי עזר	
							סה"כ	סה"כ						
ראו הערות ***	3	3	5	מדרחיק בין 2 מבנים חדשים 5 מל	---	---				---	10,000 או לפי חלוקה קיימת	פסים ירוקים באלכסון	אזור תמלטי	

הערות :

- * ראה תקנות לאזורים.
- ** ניתן לבנות את שטחי השורות (מבני העזר) במדחיקים.
- *** למעט קווי בנין המסודרים במשרות תכנית זג.
- **** בתחום להוראות עת/200.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

- 1.1 אזור מסקי עזר
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים וסמחי שרות למגורים.
- 1.1.2 במגרש מסמחו מינימום 700 מ"ר תותר הקמת יח"ד אחת במסמח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת, קומה אחת על עמודים גובהם מקסימום 220 ס"מ, שתי קומות ו/או שתי קומות על עמודים או סרתף.
- 1.1.3 סמחי שרות: מסמחם לא יעלה על 10% מסמח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר.
- 1.1.4 ניתן לבנות את סמחי 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 והסמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 1.1.5 במידה ויבנה סרתף, ירוכזו בו כל סמחי השרות, למעט סככת החניה.
- 1.1.6 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, מול כניסה זו.
- 1.1.7 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם
=====

- 2.1 אזור נחלות
- 2.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שטחי שרות למגורים ומבנים חקלאיים.
- 2.1.2 תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה ויחידת דיור שניה עבור משפחת הסמשיך במשק (בן או בת).
- 2.1.3 שטח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ - 250 מ"ר לדירה, הכל במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.
- 2.1.4 מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקס. 220 ס"מ.
- 2.1.5 מותרת בניית שתי קומות על עמודים או סרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 2.1.6 שטח הנחלה - 1.596 דונם וכ-16 דונם אדמה חקלאית כמפורט בתשריט ובמטרות התכנית.
- 2.1.7 סה"כ שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד ממנו.
- 2.1.8 תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות, לפעט פסק חי.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

א ז ו ר ח ק ל א י 3.1

שמושים סותרים 3.1.1

בקרע המיועדת לחקלאות יהיו סותרים השמושים הבאים:

- (א) עיבוד חקלאי.
- (ב) הקמת מבני מסק חקלאיים.
- (ג) מתקנים הנדסיים.
- (ד) דרכים ודרכי שרות.
- (ה) שטח אחר הדרוש ישירות לעבוד חקלאי, לסעט תעשיה חקלאית.

סתן היתרי בניה 3.1.2

בשטחים חקלאיים יינתנו היתרי בניה לשמושים הסותרים בלבד, זאת על פי תכניות בנוי באשור הועדה הסקומית וללא צורך לחלק את השטח למגרשים.

קוי בנין להקמת מבני מסק חקלאיים 3.1.3

קוי בנין מינימליים יהיו:

קדמי - 5 מטר.

צדדי - 3 מטר.

אחורי - 3 מטר.

שטח מגרש מינימלי 3.1.4

שטח מגרש מינימלי - בהתאם לחלוקה קיימת.

סרווחים

3.1.5

המרחק המינימלי בין שני מבני מסך חקלאי קיימים יהיה 3 מטר וסיניסוס 5 מ' לגבי בניה חדשה (פרט לתוספות לקיים).

היתר בניה לסבני מסך חקלאי המהווה מטרד

3.1.6

למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה בסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר למבנה מסך חקלאי שלזעתה השמוש בו למטרה לו הוא מיועד, יהיה מטרד לצבור או מטוכן לבריאותו. סמכות זו תעמוד לועדה לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לאיזורים ושטחי מגורים.

תנאים בהיתר

3.1.7

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה לסבני מסך חקלאי בפתרון בעיות נקוז, ביוב, גישה נאותה, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחסיק, בורות רקב וכל ספגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, ובהתייעצות עם הסומחים הנוגעים בדבר.

ח ש ס ל

4.1

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

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

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

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, 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 מסוך 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 סבודדים 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 החשמל 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 החשמל.

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

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

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

