

30.08.1999

מ ר ח ב ת כ נ ו ן - מ ק ו מ י - ע מ ק - ח פ ר - נ ת ק ב ל

תכנית מתאר וספורטת ע ח / 18 / 3

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ולתכניות ספורטות עסמ/25 (עח) ו עח/18/1

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
16-09-1999
נתקבל
תיק מס'

- 1. מקום התכנית : מחוז : ה מ ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- מקום : גן - יאשיה

גושים וחלקות: גוש 7978 ח"ח 26, 44
 גוש 8103 ח"ח 3, 6, 7
 גוש ארעי 8446 חלקה ארעית 44
 מגרש 75 במסמ/25 (עח)

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
 שינוי תכנית מתאר מס' 24952
 3/11/98
 249.96 מיום 960013 מס' 9571848
 א. ששה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
 ב. תקנות לאזורים
 ג. תשריט בק.מ. 1:10000 1:2500 1:500
 (להלן התשריט)

- 2. בעל הקרקע : מינהל סקרעי ישראל
- 3. ה מ ג י ש : ועד מושב "גן - יאשיה"
- 4. ה י ר ז מ : סרור שלום, רח' הנרקיסים 37, מעלות 24952, 3/11/98
- 5. ה ס ת כ נ ו ן : אסנון זורון, אדריכל ובהנחה של המליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית
- 6. שטח התכנית : 15,122 דונם.
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית : א. ששה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
 ב. תקנות לאזורים
 ג. תשריט בק.מ. 1:10000 1:2500 1:500
 (להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

- 9. מטרות התכנית : א. חלוקת נחלה ושינוי יעוד חלק מנחלה למגרש מגורים. מגרש המגורים בשטח של כ - 500 מ"ר והשטח הנותר לנחלה יהיה כ - 14,622 מ"ר.
- ב. שינוי קווי בנין כספורט להלן:
 באזור נחלות - שינוי קו בנין צדדי מ 4 מ' ל 2.8 מ' לפי מצב קיים.
 באזור מגורים במושב - שינוי קו בנין צדדי מ 4 מ' ל 2.7 מ' לפי מצב קיים, ושינוי קו בנין אחורי מ 7 מ' ל 5 מ'.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 3/11/98
 התכנית מאשרת ונכח
 טעיף 105 (א) לתק
 יו"ר הועדה המחוזית

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכניות ספורטות מסמט/25/עח) ו עח/18/1. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות א. אספקות - אספקת סים, חיבור חשמל, סלפון, סלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

ב. חשוב המטחים - התשריש מוגש על רקע מפות מצביות וטופוגרפיות ע"י סודד סוססך - "סודדי חדרה בע"ס".

ג. בכל מקום בו קיימת סטייה מהוראות תכ' עח/200 - היא מצוינת בתכנית. סטיות סקוי בנין מסומנות בתשריש וסטייה בשטח המגרש רשומה בתקנון. כל בניה חדשה ו/או תוספת לבניה קיימת תאושר עפ"י התנאים שנקבעו בתכנית עח/200.

ד. דרך הכורכר הקיימת, המסומנת כגישה לנחלה מכביש סס' 20 ולאורך גבולה הדרום מערבי - תבוטל. דרך הגישה לשטח החקלאי תהיה בתחום הנחלה.

ה. חניות: סספר סקוסות החניה יחושב לפי 2 מקוסות חניה לכל יחידת סגורים, בתוך גבולות המגרש.

12. סועד להריסה : תנאי לסתן היתרי בניה - הריסת הסבנים המסומנים להריסה.

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

14. בצוע התכנית : תוך 5 שנים סיום סתן תוקף.

17. טבלת זכויות הבנייה

הערות	קווי בנין			קדמך	מרחקים בין מבנים במל	מספר / גובה קומות / מקסימלי	שטח בניה מותר בל"ד			שטח עיקרי	שטח שררת	רוחב מרשי	שטח מרשי	סמון בתשריט	ראזור
	אחורי	צדדי	קדמך				3	2	1						
ראא הערות * * *	7	4	5	5	בין 2 בתי מאור'ים 5 מל לפחות	גובה 9 מל	400 סה"כ	350 סה"כ	250 סה"כ	65	שטח עיקרי	20 מל	2,000 מל"ד	צחוב	אזור נתלות
ראא הערות * * *	3	3	5	5	5 מל מכ'ית חמאור'ים	גובה 9 מל	יח"ד אחת בלבד			מס' יח"ד	מבנים חקלאיים				
ראא הערות * * *	0 א 3 בהסכמת השכנ	0 א 3 בהסכמת השכנ	5	5	צמוד למאור'ים או 3 מל מחב'ית לפחות	ראא הערות * * *	220	10% משטח המרש ולא יותר מ-65 מל"ד	שטח עיקרי	שטח שררת	20 מל או כמסומן בתשריט	500 מל"ד	נתום תחום ירוק	אזור מאור'ים במחשב	
															7 א 4 כמסומן בתשריט

הערות :

- * ראא תקנות לאזורים - נספח מס' 1.
- ** ניתן לבנות את שטח השררת (מבני העזר) במדחפים.
- *** בנפוף לטבלת החצבה של משרד החקלאות.
- **** מחרת בנית קומת אחת על עמדים שאובהם מקסימום 220 ס"מ.
- ***** מחרת בנית שתי קומות על עמדים או מרחף שאובהם אינו עולה על 10 מל מפני הקרקע.
- **** ראא קווי הבנין המסודרים במטרות התכנית לפי מצב קיים.

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 הממשיך 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 למטרות חקלאיות, למעט משק חי.		1.1.8
בניה במרתף - 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
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.		2.1.2
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 והשטחים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויבנה 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, מול כניסה זו.		2.1.4
גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.		2.1.5

ח ס ל

3.1

3.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שיטות ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בזכר בטיחות.

3.1.2 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.

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

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו מתחת לקווי החשמל עיליים קיימים או שתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי החשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, סקו אנכי מסונך 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 החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל 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 החשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל 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 החשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

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

