

4511253

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עריה-חפר"
16. 01. 2000
נתקבל

תכנית שינוי מתאר ע"ח / 139 / 14

שינוי לתכנית מתאר ע"ח/200 ולתכ' מפורטת מסמ/8/ע"ח

משרד המגורים
מינהל מרחב תל-אביב-יפו
26-01-2000
נתקבל
תיק מס'

- 1. סקום התכנית : סחוז : ה ס ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- מקום : כ פ ר ח י י ם

גוש וחלקה: גוש 8314, חלקות 23 (נחלה מס' 64), 29.

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 14/139
כפ"ר חניכי וסימי - מס' 980005 מיום 8.3.98
אסנון דורון. אדריכל ובונה וסלס להמליץ במני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
י"שב ראש
מנכ"ר

- 2. בעל הקרקע : סינהל סקרטי ישראל
- 3. ה י ו ז ם : גזית סרדכי וסימי - כפר
- 4. ה ס ג י ם : גזית סרדכי וסימי - כפר
- 5. ה ס ת כ נ ן : אסנון דורון. אדריכל ובונה וסלס להמליץ במני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
- 6. שטח התכנית : 6.843 דונם.
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית : א. ששה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:250 ו 1:100000 (להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

- 9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד חלק מחלקה 29 בגוש 8314 מאזור חקלאי לסגור סגורים לבן מסשיך בנחלה מפורצלת, ושינוי יעוד חלק מנחלה 64 (חלקה 23 בגוש 8314) מאזור סגורים בנחלה - לאזור חקלאי, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. הסגור החדש ימוספר 64 א וירשם כחלקת רישום אחת עם נחלה 64 (חלק 23 בגוש 8314) ללא שינוי בזכויות הבניה בנחלה.

ב. הסדרת קווי בנין נקודתיים לבניה קיימת במגרש המגורים הקיים בנחלה:

קו בנין צדדי דרומי במבנה ששק המוסב זמנית לבית סגורים (בית 2 בתשריט) מ-3.00 מ' ל-2.30 מ'.

קו בנין צדדיים למבני מסק: צפוני מ-3.00 מ' ל-2.00 - 1.80 מ' ול-1.75 מ'. דרוסי מ-3.00 מ' ל-2.10 - 1.70 מ' ול-2.20 - 2.10 מ'.

2/..

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.11.99
מתכנן המחוז
תאריך 31.1.2000

משרד המגורים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור התכנית מס' 14/139
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21-11-99 לאשר את התכנית.
ד"ר הילה כהנא

ג. שינוי מרחק מינימלי בין מבנה מגורים (בית 1 בתשריט) ומבנה מסך המוסכ זמנית למגורים (בית 2 בתשריט) מ-5.00 מ' ל-2.00 מ'.

ד. קביעת תנאים לאכלוס מגרש 64א.

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 מסמך/8/עח) ככל שאינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

11. הוראות שונות

א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה 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 אלחנן רוזנברג - סודד מוטמן, כפר שמריהו.

ג. בנינים הקיימים בחריגה מהוראות עח/200 ומסמך/8/עח) יותרו בהתאם לתכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכ' זו.

ד. תנאי למתן טופס 4 לאיכלוס בית במגרש 64א יהיה הפסקת השמוש במבנה מס' 2 למגורים והחזרתו ליעודו כמבנה מסך (מחסן).

ה. לא ינתן טופס 4 למגרש 64א' אלא אם יהרסו כל המבנים וחריגות הבניה ללא היתר ויובטח כי אין יותר מ-2 יח"ד במבנה אחד במגרש 64 ע"י דו"ח פיקוח מקומי.

12. הריסת מבנים

: תנאי להיתר יהיה בצוע הריסת מבנים ו/או גדרות המסומנים להריסה ע"ח מבקש ההיתר.

13. היטל השבחה

: היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק - חפר.

14. בצוע התכנית

: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

טבלת יעודי השטחים 15.

תערו	קווי בנין			מדחקים בין מבנים במל	מספר מבנים	מספר קומות	שטח בניה מתוך במלר			שטח עיקרי	מס' יחיד	רוחב מדרש מילימטרי	שטח מדרש מילימטרי	סכום בתשרים	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי				3	2	1						
ראו הערות * * *	5	3	5	בין 2 בתי ממורים 5 מל לפחות	2	2	400 סה"כ	350 סה"כ	250 סה"כ	שטחי שדות	3	20 מ	2,000 מ"ר	צחוב	אזור ממורים בנתלה
							0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	5 מל 1.5 למסך						
	3	3 או 5 כמסומן בתשרים ראו הערות * * * *	5	5 מל מבית המורים או כמסומן בתשרים ראו הערות * * * *											

הערות :

- ראו תמנות לאזורים
- ניתן לבנות את שטחי השדות (מבני העור) בסדופים ולפי הוראות כלכליות:-
- א. ניתן לבנות את שטחי השדות במדרש שלא יחוג מאגבולות הדימויים של בית המורים, מובח השדה מקום 2.20 מ'. תכנית למדרש במדרגות פנימיות. לא תרשה התקנת מסגה בתוך המדרש והשטחים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- ב. בסידור ויבנה מדרש ירוחז בו כל שטחי השדות למעט מבנה חתית.
- 2 יחיד במבנה מס' 1 במדרש 64 יחיד שלישי במדרש 64 א', בכפוף להנאי ד' במעוף ח - חראות שונות.
- • • • • מדרש מילימטרי בין מבנה המורים (בית 1 בתשרים) ומבנה משע המסב זמנית למורים (בית 2 בתשרים) מ-5.00 מ' ל-2.00 מ'.
- • • • • קו בנין צדדי דרום במבנה משע המסב זמנית לבית המורים (בית 2 בתשרים) מ-3.00 מ' ל-2.30 מ'.
- • • • • קו בנין צדדיים למבני משע : צפוני מ-3.00 מ' ל-2.00 - ול-1.80 מ' ול-1.75 מ'.
- • • • • דרום מ-3.00 מ' ל-2.00 - ול-2.20 - ול-2.00 מ'.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

=====

- 1.1 אזור מגורים בנחלה
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שמחי שרות למגורים ומבנים חקלאיים.
- 1.1.2 תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה, יחידת דיור שניה עבור משפחת הממשיך במשך (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד) - הכל באשור ועד המושב.
- 1.1.3 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.
- 1.1.4 סותרת בנית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.
- 1.1.5 סותרת בנית שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 1.1.6 שטח אזור המגורים בנחלה לפחות 2.0 דונם וכ - 16 דונם אדמה חקלאית.
- 1.1.7 שטח שמחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד מסנו.
- 1.1.8 ניתן לבנות את שמחי 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 והשטחים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שמחי השרות, למעט סככת חניה.
- 1.1.9 בבניה חדשה - תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות, למעט משק חי.
- 1.1.10 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- הוראות בינוי: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:
- א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפט בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: אפט בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ח ס ל

2.1

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

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

2.1.3 אשור 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 שתוכננים ומאושרים, 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 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 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 הסותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן 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.

התאמת עם התאמת לא פעם ולא פעם
 והתאמת תמיד לתקופת היום בלבד
 זאת לומר התאמת לא תמיד תוכל לומר בלבד התאמת
 זה לא התאמת תמיד...
 התאמת זו תמיד...
דוד ייזנקל
אדריכל תמחור והתקנת פאנלים
 אלק קטלן 30
 מסד תמימי כל דבר שכן התאמתו ניתנת מה ויש סכנת
 בט תכנתית 19-01-2000
 מינהל מקרקעי ישראל
 ירושלים

ב ע ל

Handwritten signature
 ה י ב ו ס

Handwritten signature
אמנון דורון אדריכל ובונה ערים
 מסד-המסק 4 נחניה 42202, מל 8337356

Handwritten signature
 ה ס ת כ נ ו

