

11331

משרד הכו"ם
מינהל מחוז מרכז-רמלה
17-11-1999
נתקבל
תיק מס'

ועדה ייעוץ לתכנון ובניה
"י"ח"ד"
20.03.1999
נתקבל

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

תכנית ספורטת מס' ע ח / 62 / 6

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
שינוי לתכנית מתאר ע"ח/200 וע"ח/בס/62
שינוי תכנית מתאר מס' 6/62/ח
בישיבה מס' 9400/16 מיום 30.9.97
תחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש

1. מקום התכנית : סחור : ה ס ר כ ו
נפה : ה ש ר ד
מקום : עולש

גושים וחלקות: גוש 8107, חלק מחלקות 3-5, מגוש 106

2. בעל הקרקע : סינהל מקרקעי ישראל

3. ה ס ג י ש : גלולה מלכה וחיים, מושב עולש 42855

4. ה י ר ז ס : גלולה מלכה וחיים, מושב עולש 42855

5. ה ס ת כ ו ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים, שער העסק 4, נתניה.

6. שטח התכנית : 1,499 דונם.

7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול

8. סטסכי התכנית : א. שבעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ב. תקנות לאזורים
ג. תשריט בק"מ. 1:10000 1:2500 1:250
(להלן התשריט)

כל מסמך מסטסכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. חלוקת מגרש מגורים מס' 106 לשני מגרשי מגורים עם יחידת דיור אחת בכל מגרש בהסכמת בעלי הקרקע, וע"י כך להגדיל מס' יח"ד בשטח התכנית ס-1 ל-2 יח"ד.

קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים.

הסדרת קו בנין צדדי ס - 4.0 מ' ל - 3.70 מ', לפי בניה קיימת.

משרד התיירות ומחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 6/62/ח
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.2.00 לאשר את התכנית

21...
939 וניתן לחדש את תוקף
החלטת הועדה המחוזית
מס' 6/62/ח
1.2.2000
תאריך
מתכנן המחוז

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן, תכ' עח/במ/4/62 ותכ' מפורטת סמס/77/עח). במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית 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 שמחים: התשריט מוגש על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ע"י בני לייבוביץ - מודד מוסמך וקרטוגרף.
ג. חשוב שמחים: לאחר סתן תוקף לתכנית תוכן מפה לצרכי רשום בהתאם.
ד. הריסת מבנים: תנאי להיתר יהיה בצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה ע"ח סבקש ההיתר, בתוך שנה מסתן תוקף לתכנית.
ה. חריגים: בנינים הקיימים בחריגה מהוראות עח/200 ועח/4/62 יותרו בהתאם לתכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.
12. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
13. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום סתן תוקף, או בכפוף להחלטת הועדה המקומית.

טבלת זכויות והוראות בניה 14.

תערוות	קווי בנין			מרחקים בין מבנים במל' לפחות	מספר קומות	שטח בניה מותר במל'ר		שטח עיקרי	שטח עשוי עורות	רוחב מרש מינימלי	שטח מרש מינימלי	סמון בתש"ס	האזור
	אזורי	צדדי	קדמי			יחיד אחת בלבד	מס' יחיד						
ראה תערוות * * * *	7	א 4 כמסומן בתש"ס	6	צמד למגורים או 3 מ' מדג"ח לפחות	2 קומות	180	10% משטח המרש ולא יותר מ-65	שטח עיקרי	שטח עשוי עורות	19 מ' או כמסומן בתש"ס	500 מל'ר	כתום	אזור מגורים במחשב
		0 א 3 בהסכמת השכנ' השכנ'	0 א 3 בהסכמת השכנ' השכנ'			6 מ' 1.5 למחסן							

תערוות :

- * ראה תקנות לאזורים.
- ** ניתן לכנות את שטחי השרות (מבני העזר) במדחף שלא יחרוג מהגבולות המצויינים של בית המגורים.
- *** תכנית המקומ, כולל שטחי שרות, לא תעלה על 30%.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

אזור מגורים במושב

1.1

1.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.

1.1.1

1.1.2 במגרש מגורים במושב תותר הקמת יח"ד אחת בשטח שלא יעלה על 180 מ"ר. הבניה - בקוטה אחת, קוטה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ, שתי קומות ו/או שתי קומות על עמודים או סרתף. תכנית הקרקע הקרקע, כולל שטחי שרות, לא תעלה על 30%.

1.1.2

1.1.3 שטחי שרות: שטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר.

1.1.3

1.1.4 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 והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.

1.1.4

1.1.5 במידה ויבנה סרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות, למעט סככת החניה.

1.1.5

1.1.6 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, סול כניסה זו.

1.1.6

1.1.7 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.

1.1.7

1.1.8 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.

1.1.8

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'. עבור מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

- 2.1 ניקוז ותיעול
- 2.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו.
- ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין סוצעים יסומנו בתכנית הבקשה להיתר, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית.
- 2.1.2 כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תיכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- 2.1.3 הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.
- 2.1.4 לא יתנו היתרי בניה טרם הגשת פתרון נאות לניקוז ותיעול, לרבות ניקוז פנימי להנחת דעתה של הועדה המקומית ו/או רשות הניקוז.

ח ס ל

3.1

3.1.1 הועדה המקומית תתנה סתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

3.1.2 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.

3.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/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 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 חסופים
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.

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

: ח ת י ס ו ת .17

מאן גזען ב מית גזען
ה י ו ז ם

ב ע ל ה ק ר ק ע

אמנון דורון אדריכל ובונה טרים
שם העסק 4 נתניה 42282, טל. 8337365

מאן גזען ב מית גזען
ה ס ג י ם

ה ס ת כ ו ן

