

401363

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
"עמק-הפר"ר"  
10.01.2000  
כתק"ל

מרחב תכנון מקומי - "עמק-הפר"ר

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
"עמק-הפר"ר"  
20.02.2000  
כתק"ל

תכנית מפורטת מס' ע/ח/מ/ק/33/6  
בסמכות ועדה מקומית

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ומסמ/138/עח

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
"עמק-הפר"ר"  
אישור תכנית מס' 6133  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 13/19900/158-99  
סג"ל תכנון יו"ר הועדה

1. מקום התכנית : מחוז : ה מ ר כ ז  
נפה : ה ש ר ו ן  
מקום : ב י ת י נ א י  
גוש וחלקה: גוש 8340, חלקה 38,  
סג"ל 88 מתכנית מסמ/138(עח)

2. בעל הקרקע : סינהל מקרקעי ישראל

3. ה י ו ז ם : אליעז שרה וטל, טל. 09-8663973, בית ינאי 40293.

4. ה מ ג י ש : ועד מושב בית ינאי, טל. 09-8666019, בית ינאי 40293.

5. ה ס ת כ נ ו ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים  
טל. 09-8337355, רח' שער העמק 4, נתניה 42292.

6. שטח התכנית : 1.725 דונם.

7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול

8. מסמכי התכנית : א. ששה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)  
ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:2500 ו 1:10000  
(להלן התשריט)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית : א. שינוי גודל סגרש מינסלי באזור מגורים במשק חקלאי מ-2.000 דונם ל-1.725 דונם לפי מצב קיים. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965 (להלן: החוק).

ב. שינוי בקוי בנין בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק:

שינוי קו בנין קדמי מערבי מ-5.00 מ' ל - 3.84-3.94 מ',  
4.90 מ' ו-4.73-4.91 מ' בבית המגורים הצפוני,  
ול - 4.68-5.00 מ' בבית המגורים הדרומי, הכל לפי הקיים.  
שינוי קוי בנין צדדיים למגורים: דרומי מ-4.00 מ'  
ל - 3.58-4.00 מ' וצפוני מ-4.00 מ' ל - 3.61-4.00 מ'  
לפי בניה קיימת.

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
14-05-2000  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

שינוי קו בנין צדדי צפוני למבנה מסך חקלאי (סככה).  
מ-3.00 מ' ל - 0.70-1.20 מ', לפי בניה קיימת.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר

עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן

תכנית מפורטת מסמ/138 (עח).

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית

הנוכרת - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות : א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, סלפון, טלויזיה

בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אספה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ.

ג. בנינים הקיימים בחריגה מ - עח/200 יותרו לפי תכ' זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק לפי ההוראות בטבלת יעודי השטחים.

ד. חניה: מס' מקומות החניה וחישובם יקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש. יותר קרוי החניה בתחום קוי הבנין המצוינים בטבלת יעודי השטחים.

ה. היבט אקוסטי: במידת הצורך ימציא היוזם, על חשבונו ובתחום מגרשו, פתרון אקוסטי בהתאם לתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, התש"ן, והשינויים בהם מעת לעת, ובהתייעצות עם אקוסטיקאי מוסחה על חשבון היוזם.

12. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לוועדה המקומית עמך חפר.

13. כתב שיטוי : ~~בא' כנואר 1977 ע"י בקרקע יתקלו. א כתב שיטוי~~  
14. ~~כתב שיטוי~~

~~אם 1977 140~~  
~~107 197~~

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

מ.א. עמך חפר  
ועדה מקומית  
לכביש ובניה

ת ק נ ו ת   ל א ז ר ר י ם

=====

- 1.1 שטח בניה למגורים במסך חקלאי
- 1.1.1 במגרש של מסך חקלאי המיועד בין יתר השמושים גם למגורים תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור העל המסך ובני ביתו.
- 1.1.2 תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור המסך (בן או בת). תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי המסך (נכז), הכל באשור ועד הישוב.
- 1.1.3 השטח הבנוי לשלוש יחידות הדיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ - 250 מ"ר ליחידת דיור אחת, בכל הקומות.
- 1.1.4 השטח הבנוי למגורים (כולל מרפסות) יוכל להגיע לסה"כ 400 מ"ר על פי שקול בלעדי של הועדה המקומית וזאת במקרים בהם מרכיב השטח ינוצל בקומה שניה.
- 1.1.5 שטח "שטחי שרות" לא יעלה על 65 מ"ר. בניה במרתפים:
- א. ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- ב. במידה ויבנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט מבנה חניה.
- 1.1.6 מספר בניינים וקומות למגורים במסך חקלאי: סותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
- 1.1.7 מרווחים:
- (א) המרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ - 5 מטר.
- (ב) המרחק המינימלי בין מבני מסך חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים, ובנייני מגורים יהיה 10 מטר, פרט לאווזיות, דירי צאן וכלביות אם לגביהם יחולו סעיפים 21, 22 להוראות תכנית מתאר עח/200.

(סעיף 21: היתר בניה למבני משק חקלאי המהווה מטרה

למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר למבנה משק חקלאי שלדעתה השמוש בו למטרה הוא מיועד, יהיה מטרה לצבור או סוּכָן לבריאותו. סמכות זו תעמוד לועדה לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לאיזורים ושטחי מגורים.)

(סעיף 22: תנאים בהיתר

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי בפתרון בעיות נקוז, ביוב, גישה נאותה, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחמיק, בורות רקב וכל מפגע תברואתי וסריבתי אחר, הכל לפי שקול דעתה של הועדה המקומית, ובהתייעצות עם המוסחים הנוגעים בדבר.)

1.1.8 המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים ובנייני מגורים יהיה 5 מטר.

1.1.9 המרחק בין שני מבני משק חקלאי יהיה לפחות 5 מטר.

1.1.10 המרחק בין מבנים ל"שטחי שרות" ובנייני מגורים, שאינם צמודים למבני המגורים יהיה לפחות 3 מטר.

1.1.11 בריכת שחיה פרטית: בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר ומותקנים בה סדורי ניקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות רשות הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית. דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מ' חכל הסבנים ומגבולות המגרש.

1.1.12 קוי בנין מיניסליים: בהתאם לתכניות התקפות או לפי הקיים כמסומן

בתשריט, וכרשום בסעיף ב' למטרות התכנית.

ח ש ט ל

2.1

2.1.1 הועדה המקומית תתנה סתן 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 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, 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 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 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.

15. חתים ות :

על התכנית עקרונית לתכנית  
 זאת עם תוכנית התכנון המפורטת  
 אשר תהיה לרצון הוועד, וכן בה כפי להקנות כח  
 ליועץ התכנון או ליועץ אחר אשר ימנה הוועד בת  
 המסגרת של תכנית זו, כולל זכות בסמך הנדרש  
 לביצוע התכנון, וכן כל דין  
 וזאת על מנת שיועץ זה יעשה על ידיו  
 את כל מה שיהיה צורך בו בחקירתו על התכנית  
 וזאת על מנת שיועץ זה ימנה הוועד בת  
 המסגרת של תכנית זו, כולל זכות בסמך הנדרש  
 לביצוע התכנון, וכן כל דין

ה י ר ז מ  
 סא אלו ס

13-02-2000

אחזון דורון אדריכל ובונה מרים  
 שגור הגמק 4, נתניה 42292, טל-8837366

ועד מקומי  
 בנת פנאי

ה ס ת כ נ ו

ה ס ג י מ

