

400/11405

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
"עמק-הפר"   
07.02.2000

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

שינוי תכנית מתאר מס' ע ח / 134 / 5-

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר  
שינוי תכנית מתאר מס' 5/134/ח  
בישיבה מס' 980004 מיום 22.2.98  
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית  
מזכיר נושב ראש

שינוי לתכנית מתאר עח/200

1. מקום התכנית : סחור : ה ס ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- מקום : חבצלת השרון
- גושים וחלקות: גוש 8325, חלקה 29
2. בעל הקרקע : סינהל סקרעי ישראל
3. היסגיש : ועד אגודה חבצלת השרון, חבצלת השרון, 42937.
4. היזום : טרוטר עקיבא ועופר, חבצלת השרון, 42937.
5. הסתכון : אסנון דורון, אדריכל ובוונה ערים, שער העסק 4, נתניה.
6. שטח התכנית : 4,418 דונם.
7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
8. מסמכי התכנית : א. ששה זפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)  
ב. תשריט בק.מ. 1:10000 1:2500 1:250 (להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

- א. : סתן פתרון לנחלה ללא חלקה א' על ידי חלוקת חלקה 29 בגוש 8325 לשתי נחלות בהן שלוש יחידות דיור בכל נחלה, בהסכמת בעלי הקרקע, וע"י כך להגדיל מס' יח"ד בשטח התכנית מ-3 ל-6 יח"ד.
- ב. קביעת הוראות והגבולות בניה בתחום התכנית.
- ג. שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי מיוחד למושב לאזור סגורים בנחלה.
- ד. הסדרת קו בנין צדדי מ-3.0 מ' ל-2.85 - 2.80 מ' למבנים חקלאיים ולפי בניה קיימת.

9. מטרות התכנית

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
17-02-2000  
ועדה קבל  
תיק מס' 5000

התכנית מיושמת מכ"ד  
סעיף 58(ג) לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

2/..  
נאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוסף ע"י ועדה מס' 510  
שם חתימה

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 לתכניות  
הנוכרות - 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. התשריט מוגש על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ע"י -  
בני לייבוויץ-מודד מוסמך וקרוטגרף.

ג. לאחר סתן תוקף לתכנית תוכן מפה לצרכי רשום בהתאם.

12. מועד להריסה

: הריסות: תנאי להיתר יהיה בצוע הריסת הגדר  
המסומנת בתכנית להריסה ע"ח מבקש ההיתר.

היטל השבחה

: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

14. בצוע התכנית

: תוך 5 שנים מיום סתן תוקף, או בכפוף להחלטת הועדה  
המקומית.

טבלת יעודי השטחים .17

הערה	קורי בנין			מרחקים בין מבנים כמ'.	מספר קומות	שטח בנייה מותר כמ"ר			שטח כמ' יחיד	שטח מגרש רוחב מגרש מנימלי	שטח מגרש מנימלי	סוג בתשריט	האזור
	אזורי	אדרי	קדמי			3	2	1					
ראה הערות * *	7	4	5	בין 2 כהי מגורים 5 מ' לפחות	2	400 סמ"ר	350 סמ"ר	250 סמ"ר	שטח עיקרי	20 מ'	2,000 מ"ר	צהוב	אזור נחלות
						0 או 3 אר 0 בהסכמת השכד	3 או 0 אר 3 בהסכמת השכד	5	צמוד למגורים או 1.5 מ' למוסד לפחות				
* * *	3	3	5	5 מ' מביה המגורים					3 יחיד - נשני מבנים כלכלי.				

הערות: \*  
 \* \* \* ראה תקנון לאזורים - נספה מס' 1.  
 \* \* \* ניתן לכנות את שטחי השרות (מבני העזר) במרחקים אשר לא יחרגו מקורי הבניין.  
 \* \* \* בכפוף לסבלת החובה של משרד החקלאות.

ת ק נ ר ת ל א ז ו ר י ם  
=====

- 1.1 אזור נחלות
- 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 המטשין במשק (כן או כת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד) - הכל באשור ועד המושב.
- 1.1.3 שמח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ - 250 מ"ר לדירה. שמח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 400 מ"ר הכל במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.
- 1.1.4 מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.
- 1.1.5 מותרת בניית שתי קומות על עמודים או סרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 1.1.6 שמח הנחלות לפחות 2.0 דונם וכ - 16 דונם אדמה חקלאית.
- 1.1.7 שמח 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 והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שמחי השרות, למעט סככת חניה.
- 1.1.9 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 בסרחק 3 מ' מבית המגורים.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: אפט בהסכמת השכנים. סרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שמח 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 ש ט ל

2.1

2.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן 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 עח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו 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 באזור 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.

