

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עמק-חפר"
25. 05. 1998
נתקבל

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עמק-חפר"
06. 07. 1998
נתקבל

4-11586
ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עמק-חפר"
21. 06. 2000
נתקבל

חוק התכנון והבנייה 1965 תשכ"ה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

עמק חפר

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
11-07-2000
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 17/1/14
בישיבה מס' 36 מיום 1.12.93
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש מזכיר

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
תיק מס' 11-07-2000
נתקבל

תכנית שינוי מתאר ע.ח. 17/1/

המהווה שינוי לתכנית מתאר ע.ח. 200, תכנית מפורטת ע.ח. 5/131,

תכנית מפורטת ע.ח. 8/1 ותכנית מפורטת מ.ש.מ. 7 (ע.ח.)

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 17/1/14
התכנית מאושרת מבח
סעיף 103 (ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

מאי 1998

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
התקנת תכנית מס' 17/1/14
הועדה המחוזית לתכנון לבניה המחליטה
מיום 1.12.93 להסכים את התכנית

1. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המצוין בקו כחול כהה בתשריט
2. המקום : מחוז : המרכז.
נפה : השרון.
מקום : חופית.
גוש : 8339.
חלקה : חלק מחלקה 12.
מגרשים : 545, 544.
3. שטח התכנית : 1.912 דונם.
4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
5. המגיש והיוזם : ועד מקומי חופית.
6. המתכנן : ליבוביץ בני - מודד מוסמך וקרטוגרף
שטרן ג'ניאל - אדריכל רח' דוד המלך 11
נתניה טל' 09-8343920.
7. מטרת התוכנית : א. איחוד וחלוקת מגרשים לפי פרק ג סימן ז', בהסכמת בעלי הקרקע.
ב. שינוי יעוד מאיזור חקלאי (לפי משמ' 7 ו-ע.ח. / 131 / 5) לשצ"פ.
ג. שינוי יעוד מאיזור מגורים (לפי עח' / 1 / 8) לשצ"פ.
ד. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התוכנית.
ה. שינוי קו בנין לחזית מ- 8 מ' ל- 5 מ'.
8. יחס התוכנית לתוכניות אחרות : תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מתאר עח' / 200 על תיקוניה ותוכנית מפורטת עח' / 1 / 8. במקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראות תוכנית זו.
9. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק חפר.
10. הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו כחוק ע"ש המועצה האזורית עמק חפר.
11. סימונים בתשריט : א. השטח הצבוע בצבע כתום הוא אזור מגורים.
ב. השטח הצבוע בצבע ירוק הוא ש.צ.פ.
ג. השטח המקוקו בצבע ירוק הוא שטח חקלאי.
ד. השטח הצבוע בצבע חום הוא דרך קיימת.

11. מסמכי התוכנית : תוכנית זו כוללת :

- א. דפי הוראות כתב כולל טבלת זכויות בניה (להלן : התקנון).
- ב. חשריט ערוך בקנה מידה 1:500, כולל תרשימי סביבה ב 1:2500
- וב- 1:10,000 (להלן : התשריט).

12. חלוקה ורישום : טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתוכנית, בתשריט חלוקת

קרקע שיאושר ע"י הועדה המקומית לפי תוכנית זו. סטיות מהתוכנית, הנובעת ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

13. הוראות לאיכות הסביבה לתוכנית מגורים.

א. הוראות לנושא שפכים

- 1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.
- 3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא חפגע בצנרת ובמתקניה.
- 4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יעשה בכמתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ל אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- 6. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בוועדת הביוב המחוזית, ובוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- 7. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ב. ניקוז.

יבוצע תוך השתלבות כמערכת הניקוז הטבעית על מנת שיוכטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני הוצאת היתר בניה.

ג. איכות הסביבה.

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה.
יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים

ד. תברואה.

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

15. לוח זכויות והוראות בניה ע.ח. / 17/1

גובה במטר	קווי בנין			שטח מקסימלי לבניה	מספר קומות	סה"כ יח"ד בתוכנית	מספר יח"ד למגרש	שטח המגרש	יעוד האזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
9 מ'	7.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	<p>בית מגורים 220 מ"ד. ריהה אחת בקומה אחת או בשתי קומות. או בקומה אחת על עמודים שגובהם 2.20 מ' מקסימום.</p> <p>ניתן לבנות 2 קומות על עמודים או מרתף שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 1.00 מ'.</p>	2	2	1	מינימום 500 מ"ר	מגורים
	5.0 מ' או 0	3.0 מ' או 0	5.0 מ' או 1.5 מ' לחניה	<p>10% משטח המגרש אך לא יותר מ- 65 מ"ר. מחסנים יוקמו רק בחלקו האחורי של המגרש.</p> <p>חותר כנית תניה על הגבול הצדדי של המגרש. מחוברת לבית.</p> <p>בשטח של 30 מ"ר מקסי. גובה כולל גג 2.5 מ' מקסי. אורך הקיר שעל הגבול המשותף 6 מ' מקסי.</p>				שטחי שירות כולל מחסנים ומרתף	

הערות :

1. שטח השירות יהיה מרוחק מבנין מגורים לפחות 3.0 מ' או מצורך אליו. המידה ושטח שירות מצורך לבנין המגורים, יחולו עליו קווי בנין של בית המגורים.
2. המרתף יכנה בשטח של עד 30 מ"ר ויחשב כחלק משטחי השירות המותרים.
 - א. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין שטחי הבניה העיקריים.
 - ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
 - ג. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, ככל שתיכלל דלת כניסה מהחוץ, יובא שטח המרתף במניין שטח הבניה העיקרי.
 - ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.
 - ה. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
 - ו. קווי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
 - ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 - ח. השימושים השונים יהיו לצרכים האישיים של המשפחה. המידה ויכנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השירות ולא יותרו שטחי שירות נוספים למעט לסככת חניה פרטית.

16. חשמל

- הוועדה המקומית חתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום.
- באשור הוועדה המקומית ותוך תאום עם ועד המושב.

אסורה בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עז / 200) וענ"י תקנות חברת החשמל :
(א) לא יינתן 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 יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך 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 אוויריים
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 הבנייה 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 חת - 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

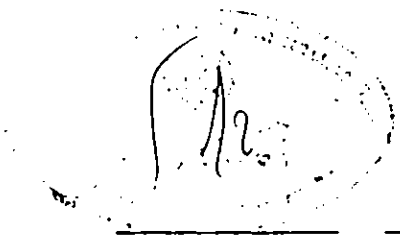
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות מחברת החשמל

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

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



חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

ועד השוכנים
חופית

חתימת המגיש

חתימת היוזם

11/3

חתימת בעל ענין או
זכויות במקרקעין

דודו רוטו
מתכנן
28 יולי 1995