

16.8.2000

4-11839

04.07.2000
נתקבל

7.6.00

מרחב תכנון מקומי עמק חפר
תכנית שינוי מתאר מס עח/136/6
שינוי לתכנית מתאר עח/200
חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עמק-חפר"
15.06.2000
נתקבל

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה חשכיה - 1965
אישור תכנית מס' 6136/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.6.00 לאשר את התכנית.
חבר

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' עח/136/6
גוש 8294
חלקה 30
במושב אביחיל - מועצה אזורית עמק חפר

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

3. מיקום התכנית: מחוז מרכז
נפת שרון
מועצה אזורית עמק-חפר
המקום: מושב אביחיל
רחוב ההגנה 15-19 ורחוב לוחמי גליפולי 13
גוש 8294 חלקה 30

4. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב כולל טבלת זכויות בניה (להלן התקנון).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (מצב קיים) ו- 1:250 (מצב מוצע)
כולל תרשימי סביבה ב- 1:2,500 וב- 1:10,000 (להלן התשריט).
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

5. יוזמי התכנית:

עו"ד ע. זרנקין רח' החשמונאים 84 תל-אביב 61203
ועו"ד אריה חגי רח' היצירה 18 רמת-גן 52521

בשם:

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
5/3/00
החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך 13.8.2000
מתכנן המחוז

יורשי שושנה ואברהם סרוסי כדלהלן:
מוריס סרוסי - החורש 88 כפר שמריהו
יורשי אסתר בן עטר ז"ל - הרצוג 29 גבעתיים
אנגיל דנון - אחד העם 112 תל אביב
חנה גולדרייך - חורב 51 חפיה
דויד סרוסי - בריינין 3 תל-אביב
יהודה גילת - יסוד המעלה 12105
יעקב סרוסי מושב אביחיל 42910
שרלוט סרוסי - ארה"ב
יהודית מיירהרדט - ארה"ב
דויד סרוסי - ארה"ב
אברהם סרוסי - ארה"ב
הינדה ליברמן סרוסי - ארה"ב
אהרון סרוסי - ארה"ב
דייזי סרוסי - ארה"ב

תיק מס' 11839
נתקבל
23.07.2000
מנהל מחוז המרכז-רמלה
אשרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשפ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
תכנית מס' 6136/א
בישיבה מס' 9800013 מיום 5/7/98
החלטת: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש
מזכיר

6. מחברי התכנית:

גולן פורת - אדריכלות ותכנון ערים
רח' הדקל 7, מושב אביחיל.
טל': 09-8827342

7. שטח התכנית: 8.090 דונם.

8. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי מיוחד במושב אביחיל, לאזור מגורים
בנחלה חקלאית, לאזור מגורים, ולהרחבת דרכים.

ב. חלוקת חלקה 30 ל-3 מגרשי מגורים, לנחלה אחת, ולשלושה מגרשי הפקעה להרחבת
דרכים, בהסכמת בעלי הקרקע ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965.

ג. קביעת הוראות והגבלות בניה לאזור מגורים (מגרש 103).
ולאזור מגורים בנחלה (מגרש 104).
במגרשים 101 ו-102, יחולו הוראות עמ' 200 וכל התיקונים והשינויים שחלו בה
מזמן לזמן.

ד. שינוי קווי בנין צדדי צפוני במגרש 103 המיועד למגורים מ-4.00 מ'
ל-3.94 - 3.93 מ', בהתאם לבניה קיימת.

ה. הרחבת דרך מס' 8 (חלקה 46) מ-9 מ' ל-9.5 מ', בגבולה
המזרחי של חלקה 30.
והרחבת דרך מס' 9 (חלקה 45) מ-6 מ' ל-8 מ' בגבולה הדרומי
של חלקה 30.

9. טבלת יעודי קרקע: בתכנית כלולים השטחים עפ"י הפירוט הבא:

מצב קיים

גוש	חלקה	שטח החלקה	יעוד הקרקע	% מהשטח
8294	30	8090 מ"ר	אזור חקלאי מיוחד	100%

מצב מוצע

מגוש	מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד הקרקע	% מהשטח
8294	101	1451	מגורים	18
8294	102	1483	מגורים	18.4
8294	103	1111	מגורים	13.8
8294	104	3817	מגורים בנחלה חקלאית	47
8294	105	67	דרכים	0.8
8294	106	153	דרכים	1.9
8294	107	8	דרכים	0.1
סה"כ		8090	-	100

10. הוראות בניה

10.א. הוראות בניה לאזור מגורים בנחלה - צבוע בתשריט בצבע צהוב

1. גודל מגרש מינימלי: 2.0 דונם

2. שימושים מותרים:

באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים:
 בניי מגורים
 שטחי שירות
 מבני משק חקלאי
 כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית

3. שטח מקסימלי המותר לבניה הוא:

400 מ"ר ל-3 יחידות
 350 מ"ר ל-2 דירות ולא יותר מ-250 מ"ר לדירה אחת. שני מבנים בלבד.

4. שטחי שירות כולל מוסך יכול להגיע למכסימום של 65 מ"ר (עבור כל שלושת יחידות הדיור) ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקסימום 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השירות למעט מבנה החניה.

5. מרוחים וקוי בנין:

- א. המרחק בין שני בתי מגורים שבאותו מגרש לא יפחת מ- 5 מ'.
 - ב. המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים, המיועדים להחזקת בעלי חיים, לא יפחת מ- 15 מ' ובכפוף להוראות משרד החקלאות.
 - ג. המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים, שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים, לא יפחת מ- 5 מ' בכפוף להוראות משרד החקלאות.
 - ד. קוי בנין מינימליים:
- קדמי - 5 מ' או 1.5 מ' למוסך.
צדדי - 4 מ'. לשטחי שירות 3 או 0 בהסכמת השכן.

הערה: שטחי שירות שאינם צמודים לבנייני המגורים יהיו במרחק של 3 מ' לפחות מבית המגורים.

6. מספר קומות לבית המגורים:

מותרת בנית שתי קומות, או קומה אחת על עמודים שגובהם מכסימום 220 ס"מ, או שתי קומות על מרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.

7. מבני משק חקלאיים:

- א. קו בני מינימלי למבני משק חקלאיים יהיו:
קדמי - 5 מ'
צדדי - 3 מ'
- ב. גובה מקסימלי של מבנה משק לא יעלה על 7 מ'.
הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים במגרש בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר וואו על פי הוראות משרד החקלאות, קיים חשש למטרד סביבתי או למפגע לתברואה חקלאית. אין בהגבלה זו משום הענקת זכות, למי שיפגע ממנה, לתבוע נזקים מהועדה המקומית, או מהאגודה.

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 יחיד בתחומי המגרש.

מבנה חניה הצמוד לגבול - לא יהיה ברצף עם בית המגורים.
מבנה חניה בקו בניין קדמי 1.5 מ' לא יהיה ברצף עם בית המגורים, אלא יהיה במרחק 3 מ' מבית המגורים.
מבנה חניה שיעמוד בקו בניין עם בית המגורים, יוכל להיות צמוד לו.

9. חריגים: בניינים הקיימים בחריגה מהוראות עח\200 יותרו בהתאם לתכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.

10. שדירת הברושים: שדירת הברושים תשאר במקומה גם כאשר הדרך תורחב

10. ב. הוראות בניה (במגרש מספר 103 בלבד) לאזור מגורים :

1. שטחי בניה מותרים - שטח מקסימלי המותר לבניה יהיה 220 מ"ר לשטח עיקרי ו-10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ"ר לשטחי שירות, מעל או מתחת לקרקע.
ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקסימום 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השירות למעט מבנה החניה.

2. תכליות מותרות : מגורים ושטחי שירות.

3. מספר קומות לבית המגורים :

מותרת בנית שתי קומות, או קומה אחת על עמודים שגובהם מכסימום 220 ס"מ, או שתי קומות על מרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.

4. קווי בנין :

קדמי - 5 מ' או 1.5 מ' למוסך
צדדי - 4 מ' לשירות - 3 מ' או 0 בהסכמת השכן.
אחורי - 7 מ' לשירות - 3 מ' או 0 בהסכמת השכן.

5. חניה : מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחומי המגרש.

חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים.
לחילופין ניתן :

חניה בקו בנין קדמי - 1.5 מ' ובקו בנין צידי אפס (בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.

חניה בקו בנין אחורי וצידי אפס (בהסכמת השכנים) - מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.
אורך מבנה החנייה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'.

גובה פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'.
* עיצוב מבנה החנייה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית. בהתאם לתוכנית עיצוב ופיתוח.

6. חריגים : בניינים הקיימים בחריגה מהוראות עמ' 200 יותרו בהתאם לתכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.

7. זכויות הבניה במגרשים 101 ו-102 : יוסדרו בתכניות מפורטות שיוגשו בעתיד ע"י בעלי הזכויות במגרשים אלו.

11. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק חפר.
12. ביצוע התכנית: תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.
13. הוראות חברת חשמל: הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות, וכן עפ"י תקנות חברת חשמל בדבר איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.
14. תנאים למתן היתר בניה
א. ביצוע חניה עפ"י דרישות המועצה בעת מתן היתר בניה.
ב. הכנת מפות לצרכי רישום כמפורט בסעיף 17 לתקנון תכנית זו.
15. יחס לתכניות אחרות
על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח"מ 2001 על תיקוניה.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות המוזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.
16. הפקעות לצרכי ציבור:
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יופקעו וירשמו כחוק ע"ש המועצה האזורית עמק חפר.
17. חלוקה ורישום: טרם מתן היתר בניה תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט חלוקת קרקע שיאושר ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו.
סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.
18. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

19. טבלת זכויות בנייה מוצב מוצע

החזור	סמון בתשריט	שטח מגרש מנימלי	רוחב מגרש מנימלי	החזור	שטח מגרש מנימלי	שטח מגרש מנימלי	סמון בתשריט					
אזור נחלות מגרש 104	פסים אחוב ירוק	2,000 מ"ר	20 מ'	1	מס'י נח"ד	250 סה"י	3-2-10					
				2	סה"י	350 סה"י	4-2-10					
				3	סה"י	400 סה"י	5-2-10					
				3 יח"ד - בשני מבנים בלבד			סה"י	250 סה"י	6-2-10			
				3 יח"ד - בשני מבנים בלבד			סה"י	250 סה"י	7-2-10			
אזור מגרש 103	כתום	500 מ"ר	17 מ'	1	מס'י נח"ד	220	3-2-10					
				2	נח"ד אחת בלבד	10% משטח המגרש ולא יותר מ- 65	4-2-10					
				3	סה"י	סה"י	5-2-10					
				4	סה"י	סה"י	6-2-10					
אזורי	מספר קומות	מרחקים בין מבנים במ'	קו בנין ב- מ'	קדמי	צדדי	אזורי	מספר קומות	מרחקים בין מבנים במ'	קו בנין ב- מ'	קדמי	צדדי	אזורי
2	2	5 מ' מבית המגורים	5	5	3	2	3	5	5	3	2	3
2	2	3 מ' מבית המגורים	5	5	3	2	3	5	5	3	2	3
2	2	3 מ' מבית המגורים	5	5	3	2	3	5	5	3	2	3
2	2	3 מ' מבית המגורים	5	5	3	2	3	5	5	3	2	3
2	2	3 מ' מבית המגורים	5	5	3	2	3	5	5	3	2	3

- * ראה סעיף 3-N-10
- ** ראה סעיף 4-N-10
- *** ראה סעיף 5-N-10
- **** ראה סעיף 6-N-10
- ***** ראה סעיף 7-N-10
- ראה סעיף 1-2-10
- ראה סעיף 3-2-10
- ראה סעיף 4-2-10

20. חתימות :

עדי זרנקין, עו"ד
מ.ד. 6559

הגלית הנכס, עריכת
מ.ד. 6559/28
צ"מ 55635/7-1

יזם התכנית :

כאן נכס אמק סונו באג'מון א. נ.
מ.ד. 6559/28
1.4.97
מ.ד. 818/96

גולן - פורת
אדריכלות ותכנון ערים
מ.ד. 22831

עורך התכנית :

"אביחיל"
מושב עובדים של חיילים משוחררים
להתיישבות הקלאית שתוכנית נע"מ

ועד המושב :

מנהל מקרקעי ישראל :

אין לנו הרשאות...
התוכנית...
מ.ד. 3-07-2000

מועצה אזורית עמק חפר :

ועדה מחוזית לתכנון ולבניה :