

4-11842

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס' 4/18/97

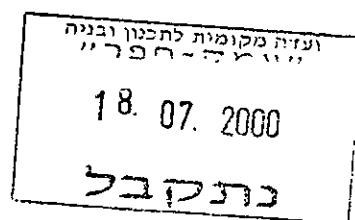
בשיבה מס' 97/0017 מיום 18/10/97

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

יושב ראש _____

מסביר _____

מחוז המרכז
נפת השרון



מרחב תכנון מקומי - עמק חפר
מועצה אזורית עמק-חפר

מושב גן-יאשיה



גן-יאשיה - הרחבה שלב ב' שטחים לתכנון בנה ביתך

תכנית שינוי מתאר מס' עח/18/4

שינוי לתכניות מס' עח/200, עח/במ/162, ותכנית מפורטת משמ/25 (עח)

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע

יוזמי התכנית: גן יאשיה, מושב עובדים של חיילים משוחררים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. דואר נע חפר. מיקוד 38850. טלי 06/6258029	בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז. דרך פתח תקוה 88, תל-אביב. טלי: 03/5638383, פקס: 03/5620754
עורכי התכנית: א.ג. איון - אדריכלים ובוני ערים רח' אסתר רבין 58, חיפה. טלי 04/8348705, פקס 04/8343873	תאריך: ינואר 1998
תאריך עדכון: 28 פברואר 1999	

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 4/18/97

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.12.99 לאשר את התכנית.

נבדק וניתן להעביר לאשר

החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 19.12.99

2.10.2000

מתכנן/מחוז

תאריך

מחוז המרכז, נפת השרון

מרחב תכנון מקומי - "עמק-חפר"
מועצה אזורית עמק חפר
מושב גן-יאשיה

תכנית שינוי מתאר מס' עח/18/4

שינוי לתכניות מס' עח/200, עח/במ/162, ותכנית מפורטת משמ/25 (עח)

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מס' עח/18/4".

2. תחום התכנית:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
7978	5, 61, 62	15, 16, 19, 20, 24-27, 29, 43, 47, 51, 53, 63
7977	-	21
8444 (ארעי)	-	2, 5, 6, 7, 36
8445 (ארעי)	-	7, 8, 10, 11, 25

בשטח המותחם בקו בצבע כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

3. מיקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במושב גן-יאשיה, בשלושה מתחמים נפרדים הצמודים להרחבה קודמת של המושב. שניים מהם בצפון המושב ואחד במרכזו.

4. שטח התכנית:

67,840 מ"ר.

5. יוזמי התכנית:

גן יאשיה, מושב עובדים של חיילים משוחררים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.
דואר נע חפר. מיקוד 38850. טל' 06/6258029

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

7. המתכנן:

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
רח' אסתר רבין 58, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

8. מסמכי התכנית:

- 6 דפי הוראות בכתב, כולל לוח זכויות בניה (להלן: התקנון).
- תשריט הערוך בקני"מ 1:2,500, כולל תרשימי סביבה בקני"מ 1:10,000 ו-1:50,000 (להלן: התשריט)

כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה כל תקנות התכניות עח/200, עח/במ/162, ומשמ/25 (עח), במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

10. מטרות התכנית:

תוספת 37 מגרשי מגורים חד-משפחתיים להרחבת מושב גן-יאשיה ע"י:

- שינוי ייעוד משטח חקלאי - לאזור מגורים, לדרכים ולשטח ציבורי פתוח.
- שינוי ייעוד משטח למבני ציבור - לאזור מגורים, לדרכים ולשטח ציבורי פתוח.
- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח - לדרכים.
- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1956).
- קביעת הוראות והגבלות בנייה בשטח התכנית.

11. תכליות:

יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

12. לוח זכויות והוראות הבנייה:

ייעוד האזור	הצבע בתשריט	שטח מוצע בתכנית (מ"ר)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	שטח תכנית הקרקע	שטח מפלס הכניסה (מ"ר)		שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)		סה"כ שטח בנייה מרבי (מ"ר)	מספר קומות מרבי	גובה מבנים מרבי	קווי בניין		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				קדמי	צדדי	אחורי
אזור מגורים	כתום	18,725	500 מ"ר	1	40 % כולל שטחי שירות	220 מ"ר	עד 50 מ"ר	-	עד 50 מ"ר ע"י ע"י שטח מעל מפלס כניסה.	עד 220 מ"ר + עד 50 מ"ר שירות.	2 + מרתף.	7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים	5.0 מ'	3.0 מ'	6.0 מ'
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	6,710	כמסומן בתשריט										כל בנייה אסורה, למעט מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט, נופש ומשחק, שבילים - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית.		
שטח פרטי פתוח	ירוק מותאם בקו ירוק כהה	4,075	כמסומן בתשריט												
נחל, תעלת ניקוז אזורית	תכלת	9,130	כמסומן בתשריט										כל בנייה אסורה, למעט בניית קירות תומכים ואו מעבירי ניקוז ואו מתקנים הנדסיים - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית.		
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון על רקע לבן	19,790	כמסומן בתשריט												
דרך קיימת	חום	1,420	כמסומן בתשריט												
דרך מוצעת	אדום	7,990	כמסומן בתשריט												
סה"כ		67,840 מ"ר													

הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

1. פרט למבנה החנייה, תותר בניית מבני עזר למטרות שרות - רק כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קווי הבניין המותרים.

2. ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף בתנאי שלא תהיה חריגה מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף עד 2.20 מ' ולא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

3. סה"כ שטח חניות מקורות בתחום המגרש לא יעלה על 30 מ"ר. אורך מבנה החנייה במקביל לגבול מגרש יהיה עד 6 מ'. גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'. מרווחי הבנייה לחניות מקורות יהיו כדלקמן:

- חנייה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים.
- חנייה בקו בניין קדמי 1.5 מ' ובקו בניין צידי אפס (אפס - בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים, או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
- חנייה בקו בניין אחורי וצדי אפס מ' - בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.

13. חניה:

החניה בכל מגרשי הבניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ולא פחות משני מקומות חניה בתחום כל אחד ממגרשי המגורים.

עיצוב מבנה החנייה והחומרים ממנו יבנה יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

14. שירותים כלליים:

- א. ניקוז ותיעול: תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית.
- ב. ביוב: כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריולוגית.
- ד. תברואה: אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.

15. חשמל:

15.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות - בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

15.2 לא תבוצע כל פעילות גיוזום עצים מכל סוג שהו ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת הגיוזום והיקפו, וזאת באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

15.3 הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:

- 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 מ', בהסכמת חברת החשמל.
- ב. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.0 מ' |
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח-על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -

מ-3.0 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו,

מ-1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו,

מ-0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1,000 וולט,

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

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה.

ה. 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.

15.4 תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

16. תקשורת:

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו יקבעו ע"י ועד המושב - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

17. הסדרת נחל בחן:

- א. על יוזמי התכנית להגיש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה תכנית מפורטת להסדרת נחל בחן, בציון מפלסי הפיתוח המוצעים במגרשי המגורים הגובלים בנחל.
- ב. מפלסי המגרשים יהיו גבוהים ב-1.5 מ' ממפלס ההצפה של נחל בחן בספיקה של 1:100 שנה (כ-3.0 מ' מעל למפלס קרקעית אפיק הנחל המוסדר).
- ג. תוואי האפיק כולל דפנותיו נקבע בתשריט ברוחב של 17 מ'. משני צדי תוואי האפיק ובצמוד לו, יוסדרו שתי דרכי שירות לאחזקת התוואי, ברוחב של 5 מ' כל אחת. סה"כ תהיה רצועת נחל בוחן בצרוף דרכי השירות ברוחב כולל של 27 מ'.

18. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית עמק חפר. הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסכמות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

19. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק-חפר.

20. תנאי להוצאת היתר בניה:

- א. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית ע"י מהנדס הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול: פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה ועוד.
- ב. לא יוגשו בקשות להיתרי בניה ולא יוצאו היתרי בניה בשטח הגובל בנחל בחן, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת להסדרת נחל בחן ע"י מהנדס הועדה המקומית.

21. חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל 13-07-2000	הועדה המקומית לתכנון ובניה "עמק-חפר"
המתכנן: א.ג. איזן אדריכלים אילן איזן-אדריכל ובונה ערים רשינון מ"י 33422 רח' אסתר רבין 58, דניה, חיפה 5478 טל 04-8348705 פקס 04-8348705	יחם התכנית: גן-יאשיה, מושב עובדים של חיילים משוחררים להתיישבות חקלאית שיתופית גן-יאשיה מושב עובדים של חיילים משוחררים בהתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
	המועצה האזורית: עמק-חפר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה