

ועדה מקומית
 30.07.1998
 נתקבל

4-11846

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

תכנית מפורטת מס' ע ח / ס ק / 33 / 3

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ומסמ/138/עח)

ועדה מקומית עמק חפר
 אישור תכנית מס' 3/33/94/מ
 היעדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 במימון מס' 7700/7 בתאריך 12.10.98
 מסמך תכנון י"ר היעדה

- 1. מקום התכנית : מחוז : ה ס ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- מקום : ב י ת י נ א י

גוש וחלקה: גוש 8340, חלק מחלקה 42 (מגרש 90)

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 18-10-1998
נ ח ק ב ל
 תיק מס'

- 2. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 3. ה י ו ז ם : ליאורה ואופיר קרפ, בית ינאי
- 4. ה ס ג י ם : ועד מושב בית ינאי
- 5. ה מ ת כ נ ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים
- 6. שטח התכנית : כ - 1.629 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 מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

- 9. מטרת התכנית : א. קביעת גודל מגרש מינמלי בשטח בניה למגורים במשק חקלאי - לפי הקיים, מ 2.0 דונם ל 1.629 דונם, עפ"י סעיף 62א(7) - "תכנית בסמכות הועדה המקומית" - "שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שסותר להקים עליו בנין" - ולפי תקון מס' 43 לחוק התכנון והבניה, התשנ"ה - 1965.
- ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(4) לחוק:
- שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-4.86 מ' ו -2.80 מ'.
- שינוי קו בנין צדדי מ-4 מ' ל-3.96 מ' ו -2.92 מ'.

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 הנזכרת - עדיפות הוראות תכנית זו.
11. הוראות שונות : א. אספקות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י בני לייבוויץ - מודד מוסמך וקרטוגרף.
ג. בניונים הקיימים בחריגה מ - עח/200 יותרו לפי תכ' זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק לפי ההוראות בטבלת יעודי השטחים.
ד. הריסת מבנים: תנאי להיתר יהיה ביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה, ע"ח מבקש ההיתר.
ה. 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 הסגרש. ראה אתור מקומות החניה כתשריט. יותר קרוי החניה בתחום קוי הבנין המצוינים בטבלת יעודי השטחים.
ו. היבט אקוסטי: כמידת הצורך ימציא היזם, על חשבונו ובתחום סגרשו, פתרון אקוסטי בהתאם לתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, התש"ן, והשינויים בהם סעת לעת, ובהתייעצות עם אקוסטיקאי מוסמך על חשבון היזם.
12. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
13. כתב שיפוי : בעלי זכויות או ענין בקרקע יחתמו על כתב שפוי לפי סעיף 197 לחוק.
14. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

15. טבלה קטורה השטוחים

הערים	קורר כניח			מרחקים ביץ מבנים במ' ²	מספר מבנים	מספר קומות	שטח כניח מותר במ"ר			שטח כניח מותר במ"ר מס' יחיד	רמת מגרש מדינמלי	שטח מגרש מדינמלי	ספרן נושאים	האזור
	אזורי	צדדי	קדמי				3	2	1					
ראת הערים	7	4	5	ביץ 2 חטי מבנים 5 מ' ² לפחות	2	2	3 יחיד בשני מבנים בלבד.			שטח עיקרי שטח שטחי	נמסרן בתפרים	1.629 דונם	צהוב	מגורים במשק תקלאי
							400	350	250					
							סה"כ	סה"כ	סה"כ					
א	0	3	5	אגוד למגורים אז 3 מ' מהחזון לפחות			65			שטחי שדות				
א א	השכר	השכר	השכר				מבנים תקלאיים							
	3	3	5	5 מ' מבנים ומגורים										

ראת תקנות לאזוריים. הערות: * * * ניתן לכנות את שטחי השדות (מבני העיר) כמרחקים ולפי ההוראות כלהלן:-

א. ניתן לכנות את שטחי השדות כמרחק שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרחק
מקס. 2.20 מ'. הכניסה למרחק במדרגות פנימיות. לא חורשה התקנה מטבח כחוד המרחק והמשושים
בו יחיד לצרכים אישיים של המשפחה.
ב. במידה ויבנה מרחק ירוכזו בו כל שטחי השדות למעט מבנה החניה.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

שטח בניה למגורים במשק חקלאי

- 1.1 במגרש של משק חקלאי המיועד בין יתר השמושים גם למגורים תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק ובני ביתו. 1.1.1
- 1.1.2 תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (בן או בת). תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דוד שלישי הממשיך (נכד), 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 מרבית השטח ינוצל בקומה שניה.
- 1.1.5 שטח "שטחי שרות" לא יעלה על 65 מ"ר. בניה במרתפים - ראה סעיף 15.
- 1.1.6 מספר בנינים וקומות למגורים במשק חקלאי: מותר 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 משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים, ובניני 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 מטרד למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להסנע מלהוציא היתר למבנה משק חקלאי שלדעתה השמוש בו למטרה הוא מיועד, יהיה מטרד לצבור או מסוכן 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 תחמיץ, בורות רקב וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שקול דעתה של הועדה המקומית, ובהתייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר.)
- 1.1.8 המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים ובניני 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" ובניני מגורים, שאינן 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. זפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מ' הכל המבנים ומגבולות המגרש.
- 1.1.12 קוי בנין מינימליים: קדמי, צדדי ואחורי - ראה טבלת יעודי השטחים.

ח ש ט ל

5.1

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

5.1.2 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.

5.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מן אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 סבודדים 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 מקוי 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 קוי החשמל למבנים המוצעים.

5.1.4 (א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל מבני הסגורים) יהיו על קרקעיים.

: 17. חתירות

הירוזים

בעל הקרקע

אמנון דורון
שער העסקה 4, נחיה 42292, מכ. 337366

אמנון דורון

הסתכן

הסגים



שלמה רביד
יו"ר ועד מקומי בית יואי
ל.ר.ר.ר.