

23.10.2000

4-11919

21.11.2000

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"צמק-חפר"
20.08.2000
נתקבל

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
10-09-2000
נתקבל
תיק מס'

מינהל מחוז מרכז-רמלה
25-12-2000
נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר

תוכנית מפורטת מס' עח/22/15 - בית יצחק, שער חפר

שינוי לתוכנית מפורטת מס' עח/17/15

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים

הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק חפר
שינוי תוכנית מתאר מס' 22/15/14
בישיבה מס' 960005 מיום 24/3/96
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש מזכיר

יולי 1998

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 22/15/14
התכנית מאושרת מבח
סעיף 80 (ג) לחוק

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר
 תוכנית מפורטת מס' עח/22/15 - בית יצחק, שער חפר
 שינוי לתוכנית מפורטת מס' עח/17/15
 איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים.

		מחוז נפה מרחב תכנון	1.
		המרכז השרון עמק חפר	
גוש	8212,	8213	
חלקי	חלקות	16	87
מגרש		ק-119.	

2. שם התוכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת עח/22/15 - בית יצחק, שער חפר.
 שינוי לתכנית מפורטת מס' עח/17/15.
 איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים.

3. מסמכי התוכנית

3.1 6 דפי הוראות

3.2 התשריט

התשריט המצורף לתוכנית זו ערוך בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתוכנית ולתשריט גם יחד.

4. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל

5. מגיש התכנית אגודה חקלאית בית יצחק/ועד בית יצחק.

6. היוזם אגודה חקלאית בית יצחק - מושב בית יצחק.

7. המתכנן א.פוגל ד.שוורץ א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' עמינדב 23, תל-אביב.

8. גבולות התוכנית גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

9. שטח התוכנית 3.300 דונם.

10. רחובות גובלים דרך מספר 9 בתוכנית מפורטת עח/17/15.

11. מטרת התוכנית

- 11.1 שינוי יעוד מאזור מגורים א-משקי עזר למגורים ב ולאזור חקלאי
- 11.2 חלוקת מגרש ק-119 לשני מגרשים: - מגרש מגורים בשטח 495 מ"ר ומגרש חקלאי בשטח 2805 מ"ר.
- 11.3 קביעת מגבלות והוראות בניה בשטח התכנית.

12. יחס לתכניות קיימות

על התוכנית תחולנה הוראות תוכנית בנין ערים מפורטת ושינוי תכנית מתאר עח/17/15.

13. רשום דרכים

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתוכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לסעיף 26 בחוק האמור, הרישום יכול להיות על שם הישוב בתנאי שקבלו הוראה לכך מהמועצה האזורית עמק חפר.

14. ביצוע התכנית

משך ביצוע התוכנית 15 שנים מיום מתן תוקף.

15. היטל השבחה

היטל השבחה יחול על תוכנית זו בהתאם לחוק.

16. הוראות בניה למגרש 1/ק119

- 16.1 במגרש 1/ק119 המסומן בתשריט בצבע כתום תותר הקמת יחידת דיור אחת למגורים בלבד.
- 16.2 שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
- 16.3 גובה הבנין יהיה שתי קומות בקוטג' ועלית גג בחלל גג משופע. לא תותר בניה על עמודים גובה הבנין ימדד מה ± 0.0 . בבנין עם גג רעפים לא יעלה הגובה על 8.5 מ' - שיא הגג המשופע. בבנין עם גג שטוח לא יעלה הגובה על 7.5 מ' קצה מעקה הגג העליון.
- 16.4 תותר עלית גג בחלל המשופע. שטח עלית הגג יובא במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים המותרים כמפורט בלוח האזורים.
- 16.5 חדר יציאה לגג בבנין עם גג שטוח יכלל במנין השטחים המירביים המותרים כמפורט בלוח האזורים.

- 16.6 חניה
- 16.6.1 החניה תבוצע בתחומי המגרש.
- 16.6.2 תאושרנה שתי חניות בשטח 30 מ"ר אחת לפחות מקורה. שטח החניה המקורה - 15 מ"ר יובא במנין שטחי השרות המותרים כמפורט בלוח האזורים.
- 16.6.3 בנית החניות מותרת בקו בנין צדדי 0 ובקו בנין לחזית 2.0 מ' ובתנאי מרווח של 30 מ' מבית המגורים השכן.
- 16.7 ממ"ד יבנה עפ"י הוראות הג"א. שטח הממ"ד עד 7.5 מ"ר ייחשב כשטח שרות.
- 16.8 קומת מרתף
- 16.8.1 תותר בנית קומת מרתף כחלק מהבנין. לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.
- 16.8.3 במידה ותבנה קומת מרתף יובא שטחה במנין שטחי השרות המירביים המותרים כמפורט בלוח האזורים.
- 16.8.4 גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מ'. חלונות יותרו בגובה של עד 40 ס"מ נטו. הכניסה למרתף תותר במדרגות פנימיות בלבד. לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף.
- 16.8.5 מפלט קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.
- 17 שטח עתיקות מוכרז.
- גוש 8212 חלקה 78 וגוש 8213 חלקה 16 הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, עליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:
- 17.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 17.2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- 17.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- 17.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא בהסכמה עקרונית בלבד.

18. הוראות בניה למגרש 119ק/2

18.1 השימושים והוראות הבניה למבני משק חקלאי במגרש 119ק/2 המסומן בפסים אלכסוניים בצבע ירוק, יהיו בהתאם לפרק ו' בהוראות תכנית מפורטת עח/17/15.

18.2 בנוסף לאמור בסעיף 17.1 בתכנית זאת להלן הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינמלים בענפי משק חקלאי.

מסע ופרדס	מבתי צמיחה	ממבני משק אחרים רפת דיר אורווה	מלולי רביה	מלולי הסגר ומדגרות	בין השלוחות	בתוך השלוחה	מגבול חלקה שכנה	מגבול דרך שרות לולים אחרים	מגבול דרך ציבורית	מבני מגורים	המרחק במטרים מ:	ענפי משק	
10	12	12	500	500	300	12	6		5	20	לולים למטילות	1	
20	30	12	300	500	300	12	6		5	40	לולים לעופות על רפד	2	
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	לולי פרגיות והודונים	3	
30	40	12	300	500	300	12	6		5	40	לולי הודים לפיטום	4	
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	לולי רביה וטיפוח	5	
30	40		300	500	500	12	6	30	5	40	ללולי הסגר	6	
10	10		300	500	500	12	6	30	5	40	מדגרות	7	
10	12	12	300	500	300	12	6		5	40	לולים לאווזים	8	
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	בתי אימון לעופות(1)	9	
3			300	500		4.5	3		5	20	מבנה או סככת רפת	10	
3	12	4	300	500		4	3		5	30	מבנים לצאן אורווה	11	
	12	4	100	100		4	5		5	20	מכון רדיה (2)	12	
	12	12					3		5	15		13	
5-8	8-12	8-12	40	40		8-12	4-6		5	20	בתי צמיחה פרחים וירקות	14	
5-8	8-12	8-12	40	40		8-12	4-6		5	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	15	
5-8	4-6	4-6	40	40		4	2			20	בתי רשת גל	16	
3	10	10		40			3		5	20	בתי גידול לפטריות	17	

19. חשמל

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

19.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

19.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

19.3.1 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, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

19.3.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

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

19.3.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

19.3.4 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.

19.4 תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (הרשת אל מבני המגורים) יהיו על קרקעיים.

20. כתב שיפוי

בעלי זכויות או עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי בהתאם לסעיף 197 לחוק.

21. לוח אזורים (תכנית מסי/עמ/15/22)

קט"ר	סיוון בתשלום	שטח מנורש בתכנית במ"ר	תכנית	שטח עיקרי (מ"ר)			שטח שירות (מ"ר)			סה"כ בניה	מסי קומות	גובה מדרג (מ')	מסי יחיד כולל	קווי בניין (מ')	
				מעל מפלס המניסה	למפלס המניסה	מתחת למפלס המניסה	מעל מפלס המניסה	למפלס המניסה	מתחת למפלס המניסה					קומי	צדדי
אזור מנורים לתושבי שאינם תוברי אנורה	495	2805	ע"פ הוראות תכנית עמ/15/17 ובאישור ועדה מקומית	220	220	22.5	22.5	270	270	2 + עליית גג	8.5	1	5	3	3
אזור	כתום														
3	פסים אלכסונים ירוקים	2805													

מרחף כמפורט בסעיף 16.8 (2)

22. התכנות :

בעל הקרקע :

ועדה מקומית :

אגודה הקלאית בית יעקב :

המתכנן :

א. פוגל, ד. שוורץ, א. שדה
 אדריכלים ומתכנני תוכנית
 רח' מיסב 6, ת"א 10100

בית יעקב
 מועצה מקומית

עד מקומי
 צדק שטח

16-07-2000

התכנית נכנסה לתוקף ביום 16/7/2000
 כל עתה ובעתה
 אגודה הקלאית בית יעקב
 מתכנן: א. פוגל, ד. שוורץ, א. שדה
 בעל הקרקע: בית יעקב
 ועדה מקומית: בית יעקב