

4-12036

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

13-12-1999

נתקבל
תיק מס'

8 / 137 / ע

שינוי תכנית מתאר מס'

11.11.1999

הרחבת מושב כפר - ידידיה

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ולתכנית ספורטת מסק/החלטה (תש"ח) תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר

אחוז וחלוקה בהסכמת הבעלים

שינוי תכנית מתאר מס' 8/137

בישיבה מס' 9900010 מיום 10.1.99

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

יושב ראש

מזכיר

1. מקום התכנית : מחוז : ה ס ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו נ
- מקום : כפר - ידידיה

גוש וחלקה: גוש 8300 חלקה: 29
חלקי חלקות: 69,61,53,52,32,30
גוש 8303 חלקה: 31
גוש 8304 חלקי חלקות: 48,12-15
גוש 8306 חלקות: 37
חלקי חלקות: 40-48

2. בעל הקרקע : סינהל סקרקעי ישראל

3. ה י ו ז מ : כפר ידידיה, מושב עובדים : להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ
כפר ידידיה, סיקוד 42940

4. ה מ ג י ש : ועד מושב "כפר - ידידיה"

5. ה ס ת כ נ ו : אסנון דורון, אדריכל ובונה :
סער העסק 4, נתניה. סיקוד 42292

6. שטח התכנית : 92.118 דונם.

7. גבולות התכנית : מסומנים בתשרים בקו כחול

8. מסמכי התכנית : א. שמונה דפי הוראות בכתב :
ב. תשרים בק.ס. 1:2500 ו (להלן התשרים)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית : הרחבת מושב כפר ידידיה ב-65 מגרשי מגורים חד :
משפחתיים ע"י :

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים, שטח לסבני צבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים ודרכים חקלאיות.

ב. שינוי יעוד מאזור מגורים בנחלה למשח צבורי פתוח.

2/..

משרד הפנים
מינהל מרכז-רמלה

21-11-1999

נתקבל
תיק מס'

ג. הרחבת דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.

ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג', סיסן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

ה. קביעת הוראות והגבלות בניה בתחום התכנית.

ו. קביעת קו בנין ל - 40 מ' מציר דרך אזורית 571.

10. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עמ/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית מפורטת מסמ/111/עמ). במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות

- א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
- ב. חשוב השמחים - התשרים מוגש על רקע תרשים מפת גושים - ע"י מודד מוסמך - "מודדי חדרה בע"מ".
- ג. רוחב מגרשי המגורים 20 מ' או כמסומן בתשרים.
- ד. החניות הפרטיות תהיינה בגבולות המגרשים ועפ"י התקנות משנת תשנ"ד 1983 ועדכון סעת לעת, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה - גמר סיפול במערכת השפכים.
- ו. היבט אקוסטי - ניתן פתרון אקוסטי נאות לכל המגרשים לאורך כביש 571 ע"י זגוג כפול, מפול בגדרות המגרשים וכד', הכל לפי יעוץ מקצועי של יועץ אקוסטיקה ועל חשבון הבונים.
- ז. רצועה לתכנון עתידי לדרך אזורית: דרך 571 לפי תמ"א 3 אסורה לעבור באזור זה. התוואי המסומן הינו אחת מהחלופות בבדיקה. עד לסיום בחירת החלופות לתכנון התוואי תמסר רצועה זו.
- ח. שטח לתכנון בעתיד: בשטח זה יכול שיכללו דרך אזורית ומקומית עתידית וקווי הבנין שלה. לאחר תכנון הדרך בהתאם לנאמר בסעיף וז' לעיל או ביטולה של דרך באזור זה - ניתן יהיה לתכנן באזור זה.

12. סועד להריסה

כל המבנים המסומנים בתשרים "מבנה להריסה" יהרסו. במקרים ונבנו מבנים ללא היתר ו/או מחוץ לגבולות המגרשים - בחלקות אחרות ו/או בתחום הדרך - רשאית הועדה המקומית להורות על הריסתם תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית. בצוע ההריסה ע"ח יוזם התכנית כתנאי למתן היתר בניה.

13. היטל השבחה

: היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עסק - חפר.

14. בצוע התכנית

: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

15. טבלת יעודי השטחים

חלקות	קווי בנין			מדחמים בין מבנים במ	מספר קומות	שטח בניה מחוץ במד		רוחב מדרש מדינתי	שטח מדרש מדינתי	סמון בתשרי	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי			1	מס' יחיד				
ראה הערות • • •	7	4	5	—	2 קומות	220 סמ"ר	שטח עיקרי	20 מ' או כמסומן בתשרי	500 מ"ר	כתום	אזור מאוירים במחשב
	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	5 מל 1.5 לחסר	צמוד למאורים או 3 מ' מהבית לפחות		10% משטח המדרש ולא יותר מ-65 מ"ר	שטחי שירות				
ראה הערות •	4	4	5	—	3	30% בכל קומה ולא יותר מ-90% בכל הקומות	שטח עיקרי			חום תחתום כהה	אזור מבני ציבור
				לפי חכנית ביני באשור העדה המקומית		5% בכל קומה ולא יותר מ-15% בכל הקומות	שטחי שירות				
ראה הערות • • • •	—			—	—	לא חומר כל בניה			100 מ"ר	ירוק	שטח צבירי פחות
ראה הערות • • • • •										ירוק תחתום ירוק כהה	שטח פרטי פחות

ל א ח ו ת ר כ ל ב נ י ה

הערות :

- ראה תמונות לאזורי.
- ניתן לבנות את שטחי השרות (מבני העזר) במדחמים.
- • • • לא חומר כל בניה למעט מחנכי ספורט ונופש ומחנכים חנוסיים
- • • • לפי חכנית ביני באשור העדה המקומית.
- • • • יחדיו: נסיעות ומינו, שביליים ונכסיות לחניה במגרשי המאורים.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם
=====

- 1.1 אזור מגורים במושב
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושמחי שרות למגורים.
- 1.1.2 במגרש מגורים במושב תותר הקמת יח"ד אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר. הבניה - בקומה אחת, קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ, שתי קומות ו/או שתי קומות על עמודים או סרתף. תכנית הקרקע הקרקע, כולל שמחי שרות, לא תעלה על 30%.
- 1.1.3 שמחי שרות: שטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר.
- 1.1.4 ניתן לבנות את שמחי השרות בסרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה הסרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה לסרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך הסרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 1.1.5 במידה ויבנה סרתף, ירוכזו בו כל שמחי השרות, למעט סככת החניה.
- 1.1.6 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, סול כניסה זו.
- 1.1.7 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.
- 1.1.8 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- הוראות בינוי: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:
- א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפט בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: אפט בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב מבנה החניה והחוסרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

- 2.1 שטחים צבוריים פתוחים
- 2.1.1 לא תותר כל בניה לסמט מתקני ספורט ונופש ומתקנים הנדסיים לפי תכנית בינוי באשור הועדה המקומית.
- 2.1.2 שמושים: נמיעות וגנון לרבות שביליח.
- 2.1.3 כל ההוראות וההגבלות עפ"י עח/200.
- 3.1 ד ר כ י ם ח ק ל א י ו ת
- 3.1.1 אסורה כל בניה או שמוש בקרקע הסיועדת לדרך חקלאית מלבד סלילתה והחזקתה.
- 3.1.2 הגבלות והוראות - עפ"י עח/200.
- 4.1 ש ט ח ל ס ב נ י צ ב ו ר .
- 4.1.1 שמושים סותרים
- בקרע הסיועדת לשם פיתוח צבורי סותרים השמושים המוגדרים בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. כל שמוש חריג לתועלת הצבור מעון אשור סוקדם לבעל הקרקע.
- 4.1.2 תכנית בינוי
- לא יותן היתר בניה לבניני צבור, אלא לאחר אשור תכנית בנוי ע"י הועדה המקומית.
- 4.1.3 אחוזי בניה וגובה בנינים
- (א) השטח המבונה: 30% בקומה ולא יותר מ 90% בכל הקומות.
(ב) גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות.
- 4.1.4 רשום והפקעה
- חלוקה ורשום: מרס מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשרים חלוקת קרקע שיאשר ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו. סמיות מהתכנית, הנובעות מסדידות מוטסכות מעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום סוקדם לפי סעיף 149 לחוק.
- הפקעות לצרכי צבור: כל השטחים הסיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ויירשמו כחוק ע"ש הסועצה האזורית "עסק - חפר".

ח ש ס ל

5.1

5.1.1 הועדה המקומית תתנה סתן 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 סתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עמ' 200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו סתחת 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, סקו אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת סתח נסוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת סתח נסוך עם תילים סבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו סתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו סתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו סתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי סתח עליון/ סתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים הסותרים.

(ב) אין לבנות מבנים סעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' סכבלים סתח עליון עד 160 ק"ו
 מ 1.0 מ' סכבלים סתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ 0.5 מ' סכבלים סתח נסוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור סעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים סקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל סקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ 50 מ' סציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים הסוצעים.

5.1.4 (א) תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת סתח נסוך וסתח גבוה, כולל חבורים (סהרשת אל מבני הסגורים) יהיו תת קרקעיים.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם
=====

6.1 ת ש ת י ת

6.1.1 תקשורת

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

המחברת ד"ר רחל פרידמאן, ילידת 1917, נפטרה ב-1987. היא הייתה חברה באגודת הסופרים והיוצאים, ופרסמה שירים וסיפורים. המחברת הייתה נשואה ל... (שם) ויש להם שלושה ילדים. המחברת הייתה חברה באגודת הסופרים והיוצאים, ופרסמה שירים וסיפורים. המחברת הייתה נשואה ל... (שם) ויש להם שלושה ילדים.

מנהל מקרקעי ישראל
מחלקת פיתוח

מחשב
מקלדת
מכשיר

ה י ר ז ס

מושב יובלים להתיישבות
העמלקית מיתרסת בע"מ

ה' ס' ג' י' י"ב

~~אמנון דורון~~ אדריכל וכונה ערים
שער העסק 4. נתניה 42292, טל. 8337366

ה ס ת כ נ ו

