

בדיקת ונייתן  
10.9.01  
2001/2431

נבדק וניתן להאשר  
22.4.01  
מחזור מס' 19/5  
תאריך: 10.9.01  
מתכנן המחזור

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
"עמק-חפר"  
19.06.2001  
נתקבל

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
- 4 - 09 - 2001  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 19/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22.4.01 לאשר את התכנית.  
נ"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר

תכנית שינוי מתאר מס' עח/19/5  
הרחבה שלב ב' למושב אמץ

שינוי לתכנית מתאר עח/במ/156 ו- עח/200  
ולתכנית מפורטת משמ/113 (עח)

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר  
שינוי תכנית מתאר מס' 19/5  
בישיבה מס' 98000 מיום 11/1/98  
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית ע"ד  
מ"פ ע"ד וצ"ע משנה

1. כללי :

- מחוז : מרכז.  
מרחב תכנון מקומי : עמק-חפר.  
תכנית מתאר מס' : עח/19/5.  
שינוי לתכנית מתאר / מפורטות : עח/במ/156, משמ/113, עח/200.  
1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' עח/19/5.  
1.2 מסמכי התכנית : א. 9 דפי הוראות לתכנית (תקנון).  
ב. תשריט בק.מ. : 5000:1 של המצב הקיים.  
2500:1 של המצב המוצע.  
ו. תרשים סביבה בק.מ. - 20000:1 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
ג. מסמך מנחה נלווה לתנועה.  
ד. מסמך מנחה נלווה לביוב.  
ה. מסמך מנחה נלווה לניקוז.  
כל מסמך הינו בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.  
1.3 מקום : מחוז : מרכז.  
נפה : שרון.  
גושים וחלקות :  
גוש 7907 : חלקי חלקות : 62, 63.  
גוש 7966 : חלקות : 13, 14, 20, 25, 35, 37.  
חלקי חלקות : 15, 17, 43, 45, 47-49.  
גוש 7968 : חלקות : 5, 7, 8, 29, 31, 32, 34, 37.  
חלקי חלקות : 22-16, 27, 57, 60, 61.  
גוש 7973 : חלקות : 5, 14-9, 17, 24-19, 40-26, 61, 63-67, 72, 80, 81, 96-98.  
חלקי חלקות : 15, 16, 18, 25, 42, 62, 73, 74, 79, 94, 99, 102, 105, 106.  
גוש 7974 : חלקי חלקות : 1, 3, 5, 23, 24.  
גוש ארעי 8564 : חלקות : 19-4, 70-22, 85-77, 107-91.  
חלקי חלקות : 20, 76.  
גוש ארעי 8563 : חלקות : 39-4, 52-41, 71-55.  
חלקי חלקות : 3.  
1.4 שטח התכנית : 1253.23 דונם.  
1.5 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.  
1.6 יזום ומגיש התכנית : מושב אמץ, מושב עובדים של חיילים משוחררים להתישבות שיתופית בע"מ. ד.נ. חפר : 38870.  
1.7 המתכנן : פורת - להב, אדריכלות ובינוי ערים, כפר מונש 42875.  
1.8 גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.  
1.9 מטרת התכנית :  
הוספת 66 מגרשי מגורים חד משפחתיים להרחבת מושב אמץ ע"י :  
א. שינוי יעוד מאזור מגורים בנחלה, אזור חקלאי בנחלה (5 נחלות) ושטח פרטי פתוח - לאזור מגורים (59 מגרשים), שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ואזור חקלאי.  
ב. שינוי יעוד מאזור מבני משק - לאזור מגורים (3 מגרשים) ולשטח פרטי פתוח.  
ג. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור - לאזור מגורים (4 מגרשים), שטח ציבורי פתוח ודרכים.  
ד. חלוקת 5 נחלות לא מאוישות ל- 10 נחלות במקום הנחלות עליהן נבנו מגורים.  
ה. שינוי יעוד מאזור מגורים, 2 מגרשים, לשטח ציבורי פתוח, והעברת 2 המגרשים לאזור ההרחבה החדשה.  
ו. ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.  
ז. התוויית דרך פטרולים חדשה סביב נחלות הישוב לפי הוראות "קשת צבעים" של פיקוד העורף.  
ח. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע, בהתאם להוראות פרק ג', סימן ז' לחוק.  
ט. קביעת הוראות והגבלות בניה לאיזורים השונים הכלולים בתכנית.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה עמק-חפר  
ש/19/5  
ענתק מתכנית מס' 5/19/5  
נתקבל ביום  
חתימה

1.10 יחס לתכניות אחרות :  
 תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר עח/200 על תיקוניה עח/במ/156 ו- משמ/113(עח)  
 במקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו.  
 1.11 משך ביצוע התכנית :  
 תוך 7 שנים מיום "מתן תוקף".

2. האזורים :

רשימת האזורים, ייעודיהם, סימונם בתשריט ושטחם (בקירוב) :

שטח בדונם	סימון בתשריט	האזור
63.93	כתום	מגורים
911.38	צהוב + ירוק/לבן	נחלות
34.86	חום מותחם חום	בניני ציבור
18.60	ירוק	שטח ציבורי פתוח
18.82	ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
77.84	אדום / חום	דרכים
22.35	אדום / לבן	דרך חקלאית
91.43	ירוק /לבן	חקלאי
14.02	חום מותחם ירוק	מבני משק משותפים

3. שימושים ותכליות :

(הוראות בניה ראה טבלת הוראות בניה באזורים).

3.1 אזור מגורים

- א. אזור זה מיועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בניני מגורים ושטחי שרות למגורים, לפי טבלת זכויות בניה.
- ב. שטח מגרש כ- 500 מ"ר. תותר במגרש הקמת יחידת דיור אחת בשטח כמפורט בטבלה בקומה אחת או שתי קומות.
- ג. תותר בנית מרתף. ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה מירבי למרתף = 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות בלבד. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ד. במגרשים תותר בנית חניה על גבול מגרש צדדי (בהסכמת שכן) וצמודה לבית, בשטח מירבי של 30 מ"ר.
- ה. גובה שטחי שרות לא יעלה על 2.20 מ'.
- ו. תכסית - כיסוי קרקע מירבי 35% משטח המגרש, לשטח מגורים.
- ז. תותר בנית גג שטוח או גג רעפים בשפוע שלא יעלה על 50%.
- ח. תוכן תכנית פתוח בק.נ.מ 1:500 שתכלול חומרי בנין, גימור למבנים, מיקום שטחי שרות, גובה  $\pm 0.00$ , גדרות. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ט. מפלס כניסה  $\pm 0.00$  לא יעלה על 1.0 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש.
- י. גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ' מדוד ממפלס  $\pm 0.00$  עד לרום גג הרעפים או 7.5 מ' לסיום המעקה השטוח.
- יא. קולטי השמש יונחו ע"ג גגות הרעפים והדוודים בתוך חלל הגג. במקרה של גגות שטוחים יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור באישור הועדה המקומית.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר  
 עותק מתכנית מס' 519/א  
 נתקבל ביום 19/6/01  
 חתימה: פנחס

- יב. חניה מקורה - חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים לחילופין ניתן :  
 חניה בקו קדמי 1.5 מ' ובקו בנין צידי אפס (אפס - בהסכמת שכן) תהיה ברצף עם בית  
 המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.  
 חניה בקו בנין אחורי וצידי אפס (אפס - בהסכמת שכן) מרחק מינימלי מבית המגורים  
 יהיה 3 מ'.  
 סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.  
 אורך החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'.  
 גובה פנימי מירבי של מבנה החניה יהיה 2.20 מ'.  
 \* עיצוב מבנה החניה והחמרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכנית  
 פיתוח ועיצוב.

### 3.2 אזור הנחלות

- א. אזור זה מיועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, מבני עזר למגורים ומבנים  
 חקלאיים.  
 ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה. יח"ד שניה עבור משפחת בן/בת  
 ממשיכים וכן יח"ד שלישית עבור דור שלישי, באישור ועד הישוב. שטחי הבניה  
 המותרים הינם לפי טבלת זכויות הבניה.  
 ג. תותר בנית מרתף. ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות  
 החיצוניים של בית המגורים. גובה מירבי למרתף = 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות  
 פנימיות בלבד. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.  
 ד. שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר וגובהם לא יעלה על 2.20 מ'.  
 ה. קולטי השמש יונחו ע"ג גגות הרעפים והדוודים בתוך חלל הגג. במקרה של גגות  
 שטוחים יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור באישור הועדה המקומית.  
 ו. שטח המגורים בנחלה החקלאית (מסומן בצהוב) לא יהיה מגרש בפני עצמו ושטחו לא  
 יפחת משני דונם.  
 ז. בשטח המיועד למגורים בנחלה תותר הקמת מבנים למטרה חקלאית שאינה משק חי.  
 ח. חניה מקורה בנחלה - מבנה חניה צמוד לגבול לא יהיה ברצף עם בית המגורים.  
 מבנה חניה בקו בנין קדמי 1.5 מ' לא יהיה ברצף עם בית המגורים אלא יהיה במרחק  
 30 מ' מבית המגורים.  
 מבנה חניה שיעמוד בקו בנין עם בית המגורים, יוכל להיות צמוד לו.

### 3.3 אזור לבניני ציבור

- א. האזור מיועד לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

### 3.4 שטח ציבורי פתוח

- א. האזור מיועד לנטיעות, גינון, שבילים להולכי רגל, מתקני נופש ספורט ומשחק, דרכים,  
 מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים, ותותר בו כל פעילות לרווחת הציבור למעט  
 הקמת בנינים.

### 3.5 דרכים

- א. מיקומן ורוחבן של הדרכים יקבע ע"פ המסומן בתשריט. קווי בנין מדרכים מסומנים  
 בתשריט.  
 ב. על שטח זה יחולו הוראות תכנית מתאר עח/200. יותר בהן מעבר קווי תשתית כגון :  
 תקשורת, חשמל - כולל שנאים, ביוב, מים וכו'.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר  
 עותק מתכנית מס' 519/א  
 נתקבל ביחס 19/6/01  
 חתימה: רק



7. תוראות בנייה

הערות	תכנית	קווי בנין			מס' קומות מירבית	שטח בנייה מותר			שטח מגרש מינימלי	רוחב חזית מינימלי	סימון בתשריט	האזיז
		אחורי	צדדי	קידמני		מיקום ביחס ל-0.00	שטח עיקרי	שטח שירות				
** אין לחרוג עם מרתף מקונטרס קומת הכניסה *** 3 חזירות במבנה אחד או שני מבנים	66* יח"ד 35%	6	3	5	2 + מרתף **	1 יח"ד	מעל	שטח	500 מ"ר	20 מ' *****	כתום	מגורים *
						220 מ"ר	מתחת	עיקרי				
**** באמוד למגורים בתוך קו בנין או במרחק 3 מ' מינימום מבית המגורים		7	4	5	2 + מרתף **	3 יח"ד : 1 יח"ד - 250 2 יח"ד - 350 3 יח"ד - 400 מ"ר	מעל	שטח עיקרי	2000 מ"ר	לפי תשריט	צהוב + ירוק/לבן	נחלת
						65 מ"ר	מתחת	שטח שירות				
**** מגרשים 455-459, 410-411 מ"ר 19.5 - 461, 414, 408 מ"ר 19.0 - מגרשים 460, 434, 407 מ"ר 18.5 - מגרש 409 - 18.0 מ"ר		5	5	5	2	לפי ענף 200			כמסומן בתשריט	לפי תשריט	חום תחום חום	מבני ציבור
						40%	מעל	שטח שירות				
						10%	מעל	שטח שירות				
		10 מ' לפי תשריט			2	עיקרי- מעל מפלס כניסה - עד 30% משטח המגרש. שירות- עד 10% משטח המגרש. מתחת- עיקרי- עד 50% משטח המגרש על חשבון השטח מעל מפלס הכניסה. שירות- עד 5% משטח המגרש			כמסומן בתשריט	לפי תשריט	חום תחום ירוק	מבני משק משותפים

עודף מקומות לתכנון ובנייה עסק-חצר  
 עותק מתכנית מס' 5/20/01  
 19/6/01  
 חתומה

## 8. הפקעה לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו כחוק ע"ש המועצה האזורית עמק-חפר.

## 9. הנחיות כלליות בנושא איכות הסביבה ותשתיות

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים.

### 9.1 ניקוז

- א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1958, על תיקוניו ותקנותיו.
- ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, ע"פ הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שמוש ופעילות על פי תכנית הבנוי בלבד.
- ב. כל בקשה להיתר בניה, תכלול פתרון ניקוז נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע פגיעה בקרקעות.

### 9.2 אספקת מים

- א. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

### 9.3 שפכים

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יובטח חבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חבור למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
- ה. הגשת תכניות מפורטות למערכת הביוב באזור ההרחבה יהיו תנאי ל"מתן תוקף" לתכנית.
- ו. טופס 4 - ינתן ו/או יותר שימוש רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

### 9.4 פסולת ואשפה

- א. אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים ומבני ציבור יעשו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תקנותיו.
- ב. המתקנים והסידורים לפינוי אשפה ותכנון, יוסתרו ויעוצבו למניעת מפגעים תברואתיים ולפי דרישות אגף תברואה ומהנדס הרשות.

### 9.5 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

### 9.6 חניה

- א. מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (התקנת מקומות חניה) - שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- ב. חניה של כל 2 מגרשים תוצמד לגבול המשותף ביניהם.
- ג. באזור הנחלות יאושר פתרון מקומי לחניה לכל נחלה לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

### 9.7 תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק, חברת טל"כ הפועלת במקום ומהנדס הרשות כמשק תת-קרקעי.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר

עותק מתכנית מס' 51/9/06

נתקבל ביום 19/6/04

חתימה

## 9.8 חשמל

- א. תכנית החשמל תתואם ותאושר ע"י חברת החשמל ומהנדס הרשות כמשק תת-קרקעי. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בענין בטיחות.
- ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום. באישור הועדה המקומית תוך תאום ועד המושב.
- ג. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/200) וע"פ תקנות חברת חשמל :
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 מ'. בהסכמת חברת חשמל.
  - בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן להיתר 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 למבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 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 חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.
2. 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.
  3. המרחקים האנכיים המינימליים בקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל
  4. בכל מקרה של תכנון מבני 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.
  5. תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו על קרקעיים.

## 10. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק-חפר.

## 11. חלוקה ורישום

- טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.
- סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

ועד מקומות נתמך ובניה עמק-חפר  
עותק מתכנית מס' 51/15/18  
נתקבל ביחס 19/6/01  
חתימה



חתימות

אין לנו החנויות עקרונית להחזיר את המכשיר למי שנתן לנו את המכשיר  
 רשות להחזיר את המכשיר למי שנתן לנו את המכשיר  
 חתימתו של בעל המקום  
 או לכל בעל ענין  
 לנו הסכם חתומה בניגוד לענין  
 בעל זכות כשנתן המכשיר לנו  
 כל דין  
 לספק מוצר בזה  
 בעל זכות  
 לנו הסכם כללי  
 מי מוכש מאתנו על  
 אחרת העומדת לנו מזה הסכם  
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

3-09-2001

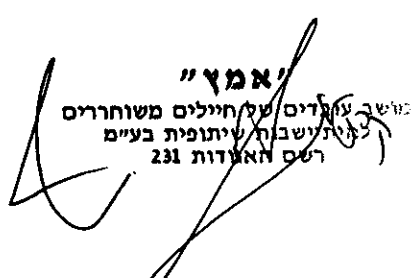
מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז המרכז

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

ועדה מקומית : עמק חפר .

היוזם : ועד מושב אמצ'.

**"אמצ'**  
 מושב עזרים על חיללים משוחררים  
 231 רשם האגודות בע"מ



מתכנן ומגיש התכנית : פורת - להב, אדריכלות ובינוי ערים.

אורנה מורת-דורית  
 א ד ר י כ ל  
 כפר מושב 686638  
 ת"א 6960399

אוריאל  
 אוריאל

תאריך

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר  
 עותק מתכנית מס' 519/א  
 נתקבל ביחס 19/6/01  
 חתימה: חלק