

4-1966  
 ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
 "עמק-השרון"  
 25.9.02  
 9.5.02  
 תאריך

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 25-04-2002  
**נתקבל**  
 תיק מס'

24.04.2001  
 נהסבל

09.04.2002  
 יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
 "עמק-השרון"

**ס ר ח ב ת כ נ ו ן - מ ק ו ס י - " ע מ ק - ה ש ר ו ן "**

תכנית שינוי מתאר מס' 8 / 5 8 / ע ח  
 אחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.

שינוי לתכנית מתאר עח/200, לשינוי תכנית מתאר עח/5758 תשכ"ח-1965  
 ולתכנית מפורטת מסמ/5(עח).

ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר  
 שינוי תכנית מתאר מס' 8158/18  
 קשיבה מס' 920015 מיום 15/9/99  
 הוחלט: להמליץ במני הועדה המחוזית  
 לאשר את התכנית  
 יושב ראש

- 1. מקום התכנית : מחוז : ה ש ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- מקום : מסמר השרון
- גוש וחלקה : גוש 8358

חלקי חלקות 4, 13, 24  
 חלקי חלקות ארעיות 1, 45  
 חלק מסגוש 9 לפי תכ' מסמ/5(עח)

- 2. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 3. ה י ו ז ן : קבוצ מסמר השרון, מסמר השרון 40270. מל. 09-8983111
- 4. ה מ ג י ש : קבוצ מסמר השרון, מסמר השרון 40270. מל. 09-8983111
- 5. ה מ ת כ נ ו ן : אמנון זורון, אדריכל ובונה ערים, מל. 09-8337355, שער העמק 4, נתניה, 42292.
- 6. שטח התכנית : 15.123 דונם.
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית : א. ששה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)  
 ב. תשריט בק.מ. 1:500, 1:2500 ו 1:10.000 (להלן התשריט)  
 ג. נספח אקוסטי מחייב.

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלטותה.

9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגרש סיוחד המיועד לגן ארועים.

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לחניה.

קביעת הוראות והגבלות בניה בתחום התכנית.

איחוד וחלוקה למגרשית בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 ג  
 אישור תכנית ע"ס. 8158/18  
 התכנית מאושרת מבח  
 טע"פ 108 (ג) לחוק  
 יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובנייה

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200, תכנית שינוי מתאר עח/58/5 ותכנית מפורטת סמס/5(עח), לרכות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות : א. תשתיות:

(1) אספקת חים, חיבור חשמל, טלפון וטלוויזיה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

(2) ביוב - בהיתר הבניה יוראה חיבור למערכת הביוב הקיימת. תנאי להוצאת היתר בניה הוא כי השפכים שמקורם בפעילות הגן יהיו באיכויות הנדרשות בחוק העזר של עמק חפר לשפכי תעשייה.

(3) סילוק פסולת - בהיתר הבניה יוצגו מיקום ופרטי איסוף הפסולת, על פי דרישות הסוכה האזורית ובלבד שיעמוד בתנאים התברואיים על פי כל דין.

(4) ניקוז - תותר השלתכות במערכת הניקוז הטבעית, ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מצביות וטופוגרפיות ע"י סודד מוסמך - "סודדי חדרה בע"מ".

ג. הנחיות אקוסטיות:

(1) תנאי לקיום ארועים בגן הארועים יהיה עמידה בכל הדרישות בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התש"נ. הרעש בבית המגורים הקרוב לגן הארועים לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים. לאחר השעה 23:00 לא תותר כל פעילות יוצרת רעש בתחום הגן.

(2) בהיתר הבניה יוצגו מערכות קול קבועות. בכל מקרה חל איסור מוחלט על שימוש במערכות קול חיצוניות. מפלט הקול המירבי המותר (בתדר נמוך 63Hz בסיים) ממערכת הקול הקבועה לא יעלה על LEQ 85 dB איד הרמקולים. מפלט הקול המירבי באמצע רחבת הריקודים לא יעלה על LEQ 90 dB.

(3) הרמקולים ימוקמו לכיוון מזרח, צפון מזרח ודרום מזרח בזווית 45 מעלות כלפי מטה למרכז הרחבה.

ד. תנאי להיתר בניה: חיבור בפועל למערכת הביוב האזורית וחיסול בריכות הביוב הקיימות.

ה. גן הארועים לא יופעל ללא פתרון סילוק הביוב למתקן טיפול בשפכים אזורי מוסדר.

- ו. השמח המיועד לחניה יהיה לשמוש גן הארועים.
- ז. בעל הקרקע: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי צבור כהגדרתם בסעיף (188ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

12. הריסת : תנאי להיתר יהיה ביצוע הריסת סכנים וגדרות המסומנים להריסה בתכנית ע"ח מבקש ההיתר ופינוי כל הפסולת לאתר סוסדר ומורשה ולחילופין להשתמש בה במקום למיחזור חומרי בניה.

13. חניה : מט' מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983, וכן לפי הצעת משרד התחבורה ס - 1994.

בכל מקרה של סתירה בין תקני החניה השונים יקבע התקן המחמיר מביניהם.

14. היטל השכחה : היטל השכחה ישולם כחוק לועדה המקומית לתכנון ולבניה "עסק - חפר".

15. בצוע התכנית : תוך 5 שנים סיום סתן תוקף.

17. טבלת זכויות וחובות הבנייה

הערות	קווי בנין			מרחקים בין מבנים במל	מספר מבנים	מספר קומות	מספר קומות	שטח בניה מתוך		רווח ממשל מדינמלי	שטח ממשל מדינמלי במל"ד	סמון בתשרי"ט	האזור
	אזורי	צדדי	קדמי					שטח בניה מתוך	שטח עיקרי				
<p>ראו הערות * *</p>	<p>כמסומן בתשרי"ט ולפי תל' בינוי ופתוח כחלק מהבקשה לחיתוך - באשר העדדה המקומית למעט קו בנין לכיוון המגורים שיהיה עפ"י חדל"ח האקוסטי ובכל מקרה לא יפחת ממנו</p>			<p>לפי תל' בינוי ופתוח כחלק מהבקשה לחיתוך - באשר העדדה המקומית</p>		<p>קומה אחת או שתיים</p>	<p>25% משטח המגרש בסדל"כ</p>	<p>שטח עיקרי</p>	<p>כמצוין בתשרי"ט</p>	<p>כמצוין בתשרי"ט</p>	<p>צדוב תחום אפור</p>	<p>מגרש מיוחד ומסודר לצד ארבעים</p>	

הערות :

חומר בנית מבנה או מבנים (קשיח/ים או פריק/ים) לארוז, מבני שדוחים, קרוי רחבת רקודים ולא בר משקאות, מטבחון המדועד לחימום מדון מזבא בלבד או מטבח - באשר משרד הבריאות ומשרד לאיכות, מבני משרד לניהול זו הארועים ומבני אחסנה המקורים באופן ישרי בזו האירועים ובתפעלות, ובמטרת הוצאות "כשטה עיקרי".

חומר בנית מבנה או מבנים כנ"ל שגובתם לא יעלה על 12 מ'.

\* \*

ח ש מ ל

1.1

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

1.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושר.

1.1.3 אשור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל (לפי עמ/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 הספורטים מטה, סקו אנכי משוך 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 מבודדים 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ' 50 מ' מצידו קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים.

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

מחויבותו של המדינה...  
התחייבותו היתה...  
לפיתוח התשתיות...  
עוד להקמת...  
אחר בשטח...  
עצמו השטח...  
השקעה...  
לפי כל הנהג...  
למען המדינה...  
לדין השטח...  
כל התחייבות...  
המדינה...  
לפי כל זכות...  
המדינה...  
לפי כל זכות...  
המדינה...

ח ת י ס ו ת

**דוד אמונד**  
**אדריכל המחוז**

21-04-2002

קבוצת  
יועצמר השרונים

ה י ו ד י מ

ב ע ל ה ק ר ק ע

אמונד דודו אדריכל ובונה ערים  
שער הנסק 4 תניה 42282, מנ. 8337355

קבוצת  
יועצמר השרונים

ה מ ת כ ו נ

ה ח ג י ש

