

4-13 2004

ועדה מקומית לתכנון ו-גני
"עמק-חפר"
26-05-2003
נתקבל

משרד התכנון והגנה	תכנון טקני - עמק-חפר
מחוז מרכז	
2003 תכנית שינוי מתאר מס' 9/21/ק/ח	
הקלה סת.מ.א. 13 לחוף הים התיכון, בסמכות הועדה המקומית.	
נתקבל	
תיק מס':	
שינוי לתכנית מתאר עמק/200 ולתכ' מפורטת עמק/2/21.	
ובהתאם לתרש"צ 2/200/2	

ועדה מקומית עמק חפר
 אישור תכנית מס' 9/21/ק/ח
 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בנישובה מס' 2002015 מיום 11/12/03
 חתום: [חתימה]
 תאריך: 19/12/03

1. מקום התכנית : מחוז : ה ס ר כ ז
 נפה : ה ש ר ו ן
 מקום : ב י ת י נ א י , מ . א .
 גוש וחלקה: גוש 8337, חלקה 28
 מגרש 18 לפי תרש"צ 2/200/2

2. בעל הקרקע : מינהל סקרעני ישראל

3. ה י ר ו ז ם : בן ש"ך אלה - טל. 09-8665102 בית ינאי 40293 ושחר אורלי
 ע"י עו"ד שי פינס - רח' כורזין 1, גבעתיים 53583.
 (עפ"י יפוי כח כללי מיום 26.6.97).

4. ה ס ג י ם : בן ש"ך אלה - טל. 09-8665102 בית ינאי 40293 ושחר אורלי
 ע"י עו"ד שי פינס - רח' כורזין 1, גבעתיים 53583.
 (עפ"י יפוי כח כללי מיום 26.6.97).

5. ה ס ת כ ו ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים
 טל. 09-8337355, רח' שער העמק 4, נתניה 42292.

6. שטח התכנית : 0.774 דונם.

7. גבולות התכנית : מסומנים בנשריט בקו כחול.

8. מסמכי התכנית : א. שכעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
 ב. תשריט בק.ס. 1:250, 1:2500 ו 1:10000 (להלן התשריט).
 ג. נספחי גיוב וניקוז (נספח א').

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית : א. הקלה סת.מ.א. 13 לחוף הים התיכון בכל הנוגע להוראות אישור הקמת מבנים בתחום 100 מ' סקו המים. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: החוק).

ב. תוספת שטחי בניה עיקריים במגרש בהיקף של 6% משטח המגרש, לשטח הבניה העיקרי שנקבע ב-עמק/200 שקיבלה תוקף ב-19.7.79, כהקלה בהתאם לתקנות התכנון והכניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967 בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.

10. כפיפות לתכנית

: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית הסתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן וכן תכנית ספורטת עח/21/2 ותריש"צ 2/200/2. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנזכרת - 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 השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י סאלח מנסור - מודד מוסמך.

ג. ניתן יהיה להרוס את הבנינים הקיימים, או חלקם, ולבנות במקומם את ששחי הבניה המוצעים בתכנית בהתאם לקרי הבנין המותרים.

ד. הריסות: כל המבנים ו/או הגדרות המסומנים "להריסה" יהרסו. במקרים ונבנו מבנים ללא היתר ו/או בתחום הדרך - רשאית הועדה המקומית להורות על הריסתם תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

12. תנאים להיתר בניה

א. נגר עילי וניקוז המגרשים: פני השטח המגוונים יהיו בעלי שיפוע של 2% לפחות לכיוון מזרח. בכל מקרה יתוכנן ניקוז המגרש וגגות המבנים כך שיזרמו לכיוון מזרח ולא לכיוון המצוק.

ב. פתרון סניטרי לסילוק השפכים: תוגש תכנית סניטרית אשר תכלול פתרון לסילוק שפכים מרשת השפכים של כל בית ינאי ובהתאם לנספח ביוב וניקוז (נספח א').

ג. הנחיות ביסוס ופתוח:

1. כיסוס המבנים יעשה בכלונסאות קדוחים ויצוקים באתר. הכלונסאות יחדרו לעומק היורד אל מתחת לקו דמיוני העולה מבסיס המצוק אל המגרש לכינוי בזוית 45 מעלות.

2. יש לאסור הערמת עפר בין המבנה בבניה לבין קו המצוק.

3. יש לאסור העברת קווי מים זמניים לתחום שמסערב לקו בנין מערבי.

4. שיפועי השטח המגוון בתחום הבתים הפרטיים יופנו כלפי מזרח בשפוע של 2%. שיפוע זה ימנע בריחת מי נגר עילי כלפי המצוק בעת כשל.

5. תכנית עבודות עפר תהיה חלק מתכניות ההגשה ואישורן יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

6. מרתף: שטח הקומה התת קרקעית לא יחרוג סגור ההיקף של הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ובכל מקרה - שולי החפירה של המרתף, ובכלל זה החפירה הזמנית לבצועו, לא יעברו את קו הבניין המערבי. הניקוז יופנה מזרחה כשאר פתרון הניקוז למגרש.

7. יש לקבל אשור יועץ הקרקע בכל הקשור לבניה ופתוח אלו.

ד. שלבים במתן היתר הבניה:

1. היתר בניה ליסודות מתחת למפלס 0.00 + של המבנים במגרשים יינתן לאחר שתאושרנה תכניות הביוב והניקוז.

2. היתר בניה לשלד ינתן בסמוך לכל המגרשים שבתכנית עד לתחנת השאיבה הקיימת ליד אכסנית הנוער.

3. היתר בניה לכל המבנה במבוקש בשלמותו ינתן רק לאחר ביצוע חיבור המגרשים לקווי הביוב והניקוז.

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר.

של השבחה

בעלי זכויות או עניין בקרקע יחתמו על כתב שפוי לפי סעיף 197 לחוק.

כתב שפוי

תוך 5 שנים סיום מתן תוקף.

זמן התכנית

ראה תקנות כאזורים.
ניתן לבנות את שטחי השרות (מבני העזר) במרתפים.

16. טבלאות זכויות והוראות בניה

מצב קיים

הערות	קווי בנין במ'			מרחקים בין מבנים במ'	מספר קומות	שטח בניה מחוץ במ"ר		רוחב מדרג מניימי	שטח המגרש בתכנית	שטח מגרש מניימי	שטח כחום	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי			מס' יח"ד	מס' יח"ד					
	7	4	5		2	1	מס' יח"ד	כחומות	0.774 דונם	0.500 דונם	כחום	אזור מגורים במחשב
	0 או 3	0 או 3	5	צמוד למגורים או 3 מ' מהבית	קומות	220	שטח עיקרי	שטח שירות	0.774 דונם	0.500 דונם	כחומות	אזור מגורים במחשב
	0 או 3	0 או 3	1.5 מ'	למסך	קומות	ולא יותר מ-65	שטח שירות	שטח שירות	0.774 דונם	0.500 דונם	כחומות	אזור מגורים במחשב

מצב מוצע

הערות	קווי בנין במ'			מרחקים בין מבנים במ'	מספר קומות	שטח בניה מחוץ במ"ר		רוחב מדרג מניימי	שטח המגרש בתכנית	שטח מגרש מניימי	שטח כחום	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי			מס' יח"ד	מס' יח"ד					
	7	4	5		2	1	מס' יח"ד	כחומות	0.774 דונם	0.500 דונם	כחומות	אזור מגורים במחשב
	0 או 3	0 או 3	5	צמוד למגורים או 3 מ' מהבית	קומות	266	שטח עיקרי	על קרקעי	0.774 דונם	0.500 דונם	כחומות	אזור מגורים במחשב
ראה הערות	0 או 3	0 או 3	1.5 מ'	למסך	קומות	ולא יותר מ-72.5 מ"ר	שטח שירות	על קרקעי	0.774 דונם	0.500 דונם	כחומות	אזור מגורים במחשב

הערות :

- * ראה תקנות כאזורים.
- ** ניתן לבנות את שטחי השרות (מבני העזר) במרתפים.
- *** השטח העיקרי במצב מוצע כולל תוספת של 8% משטח המגרש
- התקלה לפי המפורט בסעיף ב' למטרות התכנית.
- **** שטח השרות במצב מוצע כולל תוספת 7.5 מ"ר בעבור ממ"ד
- התקלה לפי המפורט בסעיף ב' למטרות התכנית.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

אזור מגורים במושב

1.1

1.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.

1.1.1

1.1.2 במגרש מגורים במושב מותרת בניית שתי קומות, או קומה אחת על עמודים שגובהם לא יעלה על 2.2 מ', או שתי קומות על מרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.

1.1.2

1.1.3 שטחי שרות: שטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר, ובנוסף על כך 7.5 מ"ר עבור ממ"ד.

1.1.3

1.1.4 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקט. 220 ס"מ. הכניסה למרתף בסדרגות פנימיות. השמושים במרתף יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.

1.1.4

1.1.5 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, מול כניסה זו.

1.1.5

1.1.6 גובה בית המגורים - לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע.

1.1.6

1.1.7 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.

1.1.7

הוראות בינוי לחניה מקורה: 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 32.5 מ"ר. אורך סבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של סבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב סבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ח ש מ ל

2.1

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

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

2.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 וטאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מכו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חסופים
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 באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

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

ח ת י מ ו ת

עד מקומי
בית ינאי
ע.ר.ה.ז

Handwritten signature
ה י ו ד ע
שם סניף ארבע
שם סניף ארבע

ב ס ל ה ק ר ק ע

Handwritten signature
באמנו דורון אדרעב זבונה ערים
שער העסק 4, נחניה 42292, טל. 8337355

ה ס ת כ נ ו

Handwritten signature
ה ס ע י ש
שם סניף ארבע
שם סניף ארבע

