

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
13-03-2003
נתקבל
תיק מס'

בנייה / אגף גוף
193,03
נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית משנת מיום 2.2.92
אדרי / 1111111111
מסמך תכנון

4-13288

מ ר ח ב ת כ נ ו ן ס ק ו ס י - " ע ס ק - ח פ ר

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 9/140/א
בישיבה מס' 980015 מיום 18/10/92
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
ראש רש
מזכיר

תכנית שינוי מתאר מס' ע ח / 140 / 9
שינוי לתכנית מתאר עח/200.

- 1. מקום התכנית : סחוז : ה ס ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- מקום : כ פ ר ה ר ו א " ה
- גוש וחלקה : גוש 8368 חלקה 2.
- גוש 8369 חלקה 1.
- 2. בעל הקרקע : סינהל סקרעני ישראל
- 3. ה י ו ז ם : שיקלר אברהם, כפר הרוא"ה, 38955.
טל. 06-6365231
- 4. ה ס ג י ם : כפר הרוא"ה, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות
חקלאית שתופית בע"מ. כפר הרוא"ה, 38955.
טל. 06-6365250, פקס. 06-6301053
- 5. ה ס ת כ נ ו ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים
שער העסק 4, נתניה, 42292. טל. 09-8337355
- 6. שטח התכנית : 3.797 דונם.
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריש בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית : א. שבעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ב. תשריש בק.מ. 1:500, 1:2500 ו 1:10000
(להלן התשריש)

כל מסמך מסמכי התכנית שהוזה חלק בלתי
נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. סמרות התכנית : א. שינוי יעוד של חלק מחלקה 2 בגוש 8368 + חלקה 1 בגוש
8369 מאזור חקלאי מיוחד מושב לאזור חקלאי מיוחד-
נחלה ספוצלת, אזור מגורית כנחלה ספוצלת, ואזור
חקלאי מיוחד נחלה ספוצלת, לשטח צבורי פתוח,
שטח פרטי פתוח ולהרחבת דרך קיימת.

קביעת הוראות בניה ומספר יחידות דיור בנחלה
הספוצלת. בשני המגרשים יותרו 3 יח"ד בשני מבנים.

2/..

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 9/140/א ב.
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג לחוק
מתאריך 12.2.03
יו"ר הועדה המחוזית

- ג. הקלה בקו בנין לחזית דרך אזורית מס' 581 למגרש מס' 2 מ - 80 מ' מציד הדרך (המרוחק הסירבי לפי ת/מ/א 3 שינוי מס' 7) ל - 30 מ' מציד הדרך (15 מ' מגבול הדרך כמסומן בתכנית עח/200) וכן הקלה נקודתית בעבור מבני מסך קיימים ל - 15 מ' (0 משפת הדרך) למבני לול ול - 19 מ' למחסן (4 משפת הדרך הדרומית).
- ד. שינוי קו בנין לחזית דרך אזורית מס' 581 למגרש מס' 1 מ - 80 מ' מציד הדרך (65 מ' מגבול הדרך) ל - 40 מ' מציד הדרך (25 מ' מגבול הדרך).
- ה. שינוי נקודתי בקו בנין צדדיים למבני מסך קיימים במגרש מס' 2: קו בנין צדדי מערבי מ - 3.00 מ' ל 2.15-1.65 מ' ול - 2.70 מ'. קו בנין צדדי מזרחי מ - 3.00 מ' - 0.65 ול - 1.80 מ'.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנזכרת - עדיפות הוראות תכנית זו.
11. הוראות שונות : א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, סלפון, טלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
ב. חשוב השמחים - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י מודדי חזרה בע"מ.
ג. בנינים הקיימים בחריגה בהוראות תכנית המתאר עח/200, ישארו לפי תכנית זו.
ד. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת, יותרו רק בכפוף להוראות תכנית זו בתקנות לאזוריים ובטבלת יעודי השמחים.
ז. הריסת מבנים: תנאי להיתר בניה יהיה בצוע הריסת מבנים, ו/או גדרות המסומנים להריסה בתחום דרך 581 והקמת גדר בגבול הדרך - ע"ח מבקש ההיתר.
ה. היבט אקוסטי: תנאי להיתר בניה יהיה, באחריותו של היזם, להמציא כתחום מגרשו פתרון אקוסטי בהתאם לתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, התש"ן, והשינויים בהם סעת לעת, ובהתייעצות עם אקוסטיקאי. בכל מקרה המועצה לא תידרש, בשום היבט, לנושא האקוסטי.
12. הפקעה ורישום : כל השמחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לזרכים ולשמחים ציבוריים פתוחים, יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), ויירשמו על שם המועצה האזורית עמק חפר.
- חלוקה ורישום: פרט מתן היתר, תחולק לפי תכנית זו הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצורכי רישום באשור הועדה המקומית. סמיות מהתכנית הנובעות מסדידות מוסמכות, מעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.
13. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק - חפר.
14. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

15. טבלת זכויות וחוראות בנייה

מטרות	קווי בנין			מרחקים בין מבנים במל	מספר מבנים	מספר קומות	שטח בנייה מתוך במלד			שטח עיקרי	שטחי שרות	רוחב מרשי מדינת	שטח מרשי מדינת		סמן בתשרי	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי				3	2	1				שטח מרשי	מדינת		
ראת מערות * * *	7	4	6.5	בין 2 גרזי מאוריים 5 מל לפחות	2	2	400 סה"כ	350 סה"כ	250 סה"כ	שטח עיקרי	שטחי שרות	20 מל או כמסומן בתשרי	1,755	8368 גוש תלמה 2	צורה תחום אדום ו/או ציורים באבסון תחום כותם תחום אדום	אזור תלמה - מדינת נחלה מפוצלת
	0 או 3 בתשרי	0 או 3 בתשרי	5 מל 1.5 למסך	צמוד למאוריים או 3 מל מתבית לפחות						שטחי עיקרי	שטחי שרות		3 יח"ד בסה"כ, מתוך יח"ד אחד בלבד בתלמה 1 בגוש 8368-ראת מערות * * *	500		
	3	3	5	5 מל מבית המאוריים						מבנים מקבליים	מבנים מקבליים		2,255	סה"כ		

הערות :

- * ראת תמנית לאזוריים.
- ** ניתן לבנות את שטחי המטרות (מבני מעור) במרחקים ולפי החוראות כדלהלן:-
- א. ניתן לבנות את שטחי המטרות במרחקי שלא יחדו מהמבולות החיצוניים של בית המאוריים, מובה המרחקי ממסמ 2.20 מל. המניחה למרחקי במדדמות פנימיות. לא תורשה התקנת מסבה במזר המרחקי והשמשים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- ב. במידה ויבנה מרחקי ידוכד בו כל שטחי המטרות למעט מבנה החניה.

2 יח"ד במבנה אחד בתלמה 2 בגוש 8368 * * *
 1 יח"ד שלישית בתלמה 1 בגוש 8368

מצב מדצע				מצב קיים			
שטח מארש בדונם	מספר מארש	מספר גוש	ייעוד	שטח בדונם	מספר מארש	מספר גוש	ייעוד
0.332	1	8369	דרך מדצעת אזור חקלאי מיוחד - נחלה מפוצלת שטח פרטי פתוח שטח ציבורי פתוח	1.607	1	8369	אזור חקלאי מיוחד
0.500							
0.445							
0.330							
סה"כ - 1.607				סה"כ - 1.607			
1.755	2	8368	אזור חקלאי מיוחד - נחלה מפוצלת דרך קיימת	1.755	2	8368	אזור חקלאי מיוחד
0.435				0.435			דרך קיימת
סה"כ - 2.190				סה"כ - 2.190			
3.797			סה"כ	3.797			סה"כ

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

- 1.1 אזור מגורים בנחלה מפורצלת
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שמחי שרות למגורים ומבנים חקלאיים.
- 1.1.2 תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה, יחידת דיור שניה עבור משפחת המסשין במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד) - הכל באשור ועד המושב.
- 1.1.3 שמח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר לדירה. שמח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 400 מ"ר הכל במבנה אחד, ו/או בשני מבנים נפרדים.
- 1.1.4 מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.
- 1.1.5 מותרת בניית שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 1.1.6 שמח אזור המגורים בנחלה לפחות 2.255 דונם וכ-14 דונם אדמה חקלאית.
- 1.1.7 שמח שמחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד מסנו.
- 1.1.8 ניתן לבנות את שמחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שמחי השרות, למעט סככת חניה.
- 1.1.9 תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות, למעט משק חי.
- 1.1.10 אזור חקלאי מיוחד בנחלה מפורצלת: לא תותר של בניה חדשה. המבנים הקיימים יישארו על מקומם. כל בניה חדשה תהיה בקוי הבנין הסותרים טפ"י תכנית זו.
- 1.1.11 חניה: סס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- הוראות בינוי: מבנה חניה שיעמוד בקו בנין עם בית המגורים, יוכל להיות צמוד לד. לחלופין ניתן:
- א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפט בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא בסרחק 3 מ' מבית המגורים.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: אפט בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שמח 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 והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ח ש ס 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 שכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

2.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל (לפי עמ/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים קיימים או שתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי החשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, סקו 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 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 החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים הסותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל 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 החשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

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

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו החשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל 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.

17. ח ת י ס ו ת :

אין לנו התנגדות עקרונית לקובי"ל, הנראה שיש תהיה
 מתואמת עם רשויות הקניין המוסכמות.
 התומתנו הנה כערכי תכנון בסיסי, אין זה מטעם הסכמה
 כספית התכנית עליה הוחלט אלא כל אדם צריך או צריכה
 כדי להקנות כל זכות לניכוש התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא יוקצה השטח הנכנס עמו
 הסכם מהאיום בנינו ואין התוכנית זו כזו בעקבות הסכמה
 כל בעל זכות בשטח הקדון יצא לתכנון ולקבלתו, לפי כל
 חוקה ועניין כל דיון. **דוד אמנו**
 לפני הסר ספט מיוצרת ב"ל **אדריכל הנבחר** או ייעשה על
 ידינו הסכם בנין הש **אדריכל הנבחר** או ייעשה על
 על התכנית הנדרש או הודאה מסוימת הסכם האמור ו/או
 ייתור על זכותנו לבטל כלל הדרוש לנו מן ערכי מאתנו
 על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל סוג אחרת
 יעוצרת לנו סכח הסכם האמור יעשה כל דיון שכן
 התומתנו ניתנת אף יחד עם מטרות סכח התכנית,
 והיא תספק לנו מידע מפורט מתאריך התכנית.
 מועד סכחנו ושאל

06-03-2003

אגדהם שיקל
 ה י ו ז ם

אמנו דורח אדריכל נבונה ערים
 שער זמנת 4 טוניה 42292, מנ. 8337355

כפר תרא"ת
 מועד עובדים של המלך השני
 להשקעת הקניין שיופיה ע"ס
 תל. 94-6345250
 ה ס ג י ם

ה ס ת כ ו ן

