

מית לתכנון ובניה
פר
ועד
10.12.2002
נתקבל

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מתכנן מחוז המרכז
מתכנן המחוזה
תאריך 28.1.07

4-13303

שינוי תכנית מתאר מס' ע 63 / 6 / 1

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ותכנית ספורטת עח/200 והבניה תשכ"ח-1965

ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 10/63/10
בישורה מס' 980004 מיום 28/1/07
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש

1. מקום התכנית : סחור
הסדר : ה ס ר כ ז
השרון : נפה
מקום : בת - חן ב'

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז ומלח
תחילת 19-01-07
נתקבל
תיק מס' 10/63/10

גושים וחלקות: גוש 8499, חלק 28
סגור 4 בעח/7/63 א
(סגור 25 בתרש"צ/1/70/3)

2. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
3. הגישה : נח יוסף, בת חן ב' - דאר כפר ויתקין 40294.
4. הירום : נח יוסף, בת חן ב' - דאר כפר ויתקין 40294.
5. המסתכנון : אסנון דורון, אדריכל ובונה ערים, שער העמק 4, נתניה.
6. שטח התכנית : 0,788 דונם.
7. גבולות התכנית : סטוסנים בתשריט בקו כחול
8. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת:
א. ששה דפי הוראות בכתב כולל טבלת זכויות בניה (להלן: התקנון).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250, כולל תרשימי סביבה ב - 1:2500 וב - 1:10000 (להלן: התשריט).
ג. נספח א' - תכ' בית הסגורים הקיים בק.מ. 1:100.
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. מטרות התכנית : א. הגדלת שטח בניה עיקרי לסגורים מ-220 מ"ר ל-291 מ"ר לפי סצב קיים.
ב. הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע מ-150 מ"ר ל-172 מ"ר לפי סצב קיים.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 10/63/10
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 21.02.07
יו"ר הועדה המחוזית

ג. הגבלת שטחי שרות ל - 5% משטח המגרש (40 מ"ר), כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.

ד. שינויים נקודתיים בקווי בנין לבניה עיקרית, לפי מצב קיים:

קו בנין קדמי מזרחי מ 5.0 מ' ל 4.86 - 4.78 מ'
קו בנין קדמי דרומי מ 5.0 מ' ל 4.63 - 4.48 מ'
קו בנין קדמי מערבי מ 15.0 מ' ל 14.79 מ'
וקו בנין צדדי צפוני מ 3.0 מ' ל 2.63 מ'

ה. הריסת מחסן קיים (מכולה) בשטח פרטי פתוח.

ו. לאפשר מתן היתר לבניה קיימת ב - 3 מפלסים, ע"י אשור חדר מדרגות ויציאה למרפסת גג מעל קומה א'.

10. כפיפות לתכנית

: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן, תרש"צ/1/70/3 ותכנית סס' עח/7/63/א'. כמידה ותתגלה סתירה בי 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 השטחים - התשריט סוגש על רקע מפה מצבית וסופוגרפית ע"י בני לייבוזיק, סודד מוססן וקרטוגרף.

ג. חריגים: בנינים הקיימים בחריגה מהוראות עח/200 על תיקוניה ומהוראות עח/7/63/א' יותרו בהתאם לתכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.

ד. תנאי להיתר יהיה ביצוע הריסת מבנים וגדרות המסומנים להריסה בתכנית זו, ע"ח מבקש ההיתר.

ה. תותר הקמת מבנה עזר במידות ובסיקום במסומנים בתשריט. מרחק בין מבנה העזר לבית המגורים - 3.0 מ' לפחות. תנאים למתן היתר:

- א. הסכמת השכן לבניה כקו בנין צדדי 0.
- ב. חזית אטומה של מבנה העזר לכוון השכן.
- ג. מתן פתרון ארכיטקטוני נאות, לשביעות רצונה של הועדה המקומית, בדבר עזוב, חיפוי חזיתות המבנה ושפול נופי.

ו. שלבי בצוע: המכולה שתועתק למקום המסומן בתשריט תהרס ותפונה בפברואר 2010 או כמועד מאוחר יותר - באשור הועדה המקומית. לחלופין, ייבנה במקומה מבנה עזר העומד כדרישות סעיף 11 ה' לעיל.

12. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עם - חפר.

13. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף, או בכפוף להחלטת הועדה המקומית.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר ר י מ

- 1.1 אזור מגורים
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.
- 1.1.2 במגרש המגורים תותר הקמת יח"ד אחד בלבד בשטח שלא יעלה על 291 מ"ר, כמפורט בחשוב השטחים שבנספח א' לתכנית זו. הגובה הכללי של הבנין, חלוקת השטחים בקומות ותכנית הקרקע - הכל עפ"י המפורט בתכניות ובחתיכים אשר בנספח א' לתכנית - לא יותר מ 172 מ"ר לקומה.
- 1.1.3 שטחי שרות: שטחם לא יעלה על 40 מ"ר מחולקים כדלקמן:-
7 מ"ר למס"ד, ו - 33 מ"ר לשאר השימושים.
- 1.1.4 לא תותר כל בניה נוספת כשטח עיקרי לבנין הקיים.
- 1.1.5 תותר בנית חניה במסגרת שטחי השרות המותרים.
- 1.1.6 גובה הכניסה הקובעת לבנין - כמתואר בחתיכים אשר בנספח א' לתכנית.
- 1.1.7 גובה בית המגורים - כמתואר בחתיכים אשר בנספח א' לתכנית.
- 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 והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ח 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 מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור 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 שתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מסוך 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 סבודדים 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' מציר 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 טרנספורמציה 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

[Handwritten signature]

אין לנו הרגשות נגד זכות ההגנה בהגנת שני הצדדים
 מתואמת עם זכות ההגנה שהיא חלק מהגנת
 התביעה. זכות ההגנה אינה זכות מיוחדת
 לטובת הצד המגונן, אלא זכות שיש לה גם
 כדי להגן על האינטרסים של הצד המגונן.
 אולם זכות ההגנה אינה זכות מוחלטת, ויש
 להגבילה. זכות ההגנה אינה זכות שיש לה
 כדי להגן על האינטרסים של הצד המגונן,
 אלא זכות שיש לה גם כדי להגן על האינטרסים
 של הצד המגונן. זכות ההגנה אינה זכות
 מוחלטת, ויש להגבילה. זכות ההגנה אינה
 זכות שיש לה כדי להגן על האינטרסים של
 הצד המגונן, אלא זכות שיש לה גם כדי
 להגן על האינטרסים של הצד המגונן.

דוד אמרד
אדריכל, תכנון

ב-12-2002 תאריך
 משרד התכנון והבניה

ה י ר ז ם

[Handwritten signature]
 אמנון דורון אדריכל ובונה ערים
 שער העסק 4, נתניה 42282, טל. 337365

[Handwritten signature]

ה ס ת כ נ ן

ה ס ג י ם

