

4-13304

25.12.00

נדבק וניתן להסביר/לאשר
החלטת הועדה המחוזית/מיוס 1.6.02
אדרי דגרון דרוקמן
מתאריך 23.11.2000

משרד הפנים
מינוחל מחוז מרכז-רמלה
26-08-2001
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מינוחל מחוז מרכז
8-06-2003
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר

תכנית שינוי מתאר עח/ 15 / 31

בית יצחק - שער חפר

שינוי לתכנית מתאר עח/ 15 / 31 - עח/ 200

אין לנו התנגדות עברית...
דוד אמגדי
אדריכל המחוז
21-05-2003
1/6/3

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 31/15/06
התכנית מאושרת מבחלוקת מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק -
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 9.12.02
יו"ר הועדה המחוזית

בהסכמת הבעלים
הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 31/15/06
בישובה מס' 200001 מיום 25/6/00
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מזכיר
יושב ראש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 31/15/06
בישובה מס' 200001 מיום 25/6/00
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מזכיר
יושב ראש

עדכון: 06/11/2000

31/15/06
13-300

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר
 תכנית שינוי מתאר עח/ 15 / 31 - בית יצחק - שער חפר
 שינוי לתכנית מתאר עח/ 15/17 ו- עח/200
 חלוקת מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - בהסכמת הבעלים.

1. מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 מרחב תכנון : עמק חפר

גוש	חלקיות	מ-חלקה	מגרש	מתכנית
8282	חלק	1	184	עח/ 17/15

2. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר עח / 15 / 31 בית יצחק - שער חפר.

3. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת:

3.1 8 דפי הוראות בכתב, כולל לוח זכויות בניה (להלן: התקנון).

3.2 גליון תשריט ערוך בקני"מ 1: 500 כולל תרשימי סביבה בקני"מ 1: 10,000 ו- 1: 2,500 (להלן: התשריט).

כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

4. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

5. היחם:

בית יצחק - שער חפר, אגודה להתיישבות חקלאית בע"מ. מרים ומנשה בן זאב.
 טלפון: 09-8608333 פקס: 09-8616933.

6. המתכנן:

אסף קשטן - אדריכל. א.ב. תכנון, רח' האומנים 2 תל-אביב 67897.
 טלפון: 03-6233755 פקס: 03-6233700.

7. מגיש התכנית:

בית יצחק - שער חפר, אגודה להתיישבות חקלאית בע"מ.

8. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה בתשריט.

ועדה מקומת לתכנון ובניה עמק-חפר
 עותק מתכנית מס' 31/15/17
 מתקבל ביום 31/11/17
 יימח

9. **שטח התכנית:**
2.865 דונם.
10. **דרכים גובלות:**
דרך מס' 1 בתכנית מתאר עח/ 17/15.
11. **מטרת התכנית:**
- 11 1 שינוי יעוד מאזור מגורים א' - משק עזר לאזור מגורים ב'.
 - 11 2 חלוקת מגרש 184 לשני מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע: מגרש 184/1 למגורים ב' בשטח של 0.500 ד' ומגרש 184/2 למגורים א' - משק עזר בשטח של 2.365 ד'.
 - 11 3 קביעת מגבלות והוראות בניה בשטח התכנית.
 - 11 4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
 - 11 5 שינוי קו בנין צדדי דרומי נקודתי במבנה משק (מחסן) לפי בניה קיימת: מ-3.00 ל-2.68-1.96 מ'.
12. **יחס לתכניות קיימות:**
על התכנית תחולנה הוראות תכנית בנין ערים מפורטת ושינוי תכנית מתאר עח/ 17/15 ותכנית מתאר עח/ 200 על תיקוניה. במקרה של סתירה בין התכנית תקבענה הוראות תכנית זו.
13. **ביצוע התכנית:**
משך ביצוע התכנית 5 שנים מ יום מתן תוקף.
14. **היטל השבחה:**
היטל השבחה יחול על תכנית זו וישולם לועדה המקומית עמק-חפר בהתאם לחוק.
15. **הוראות בניה למגרש 184/1:**
- 15 1 במגרש 184/1 המסומן בתשריט בצבע כתום תותר הקמת יחידת דיור אחת למגורים בלבד וכן שטחי שרות למגורים.
 - 15 2 שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
 - 15 3 גובה בנין המגורים יהיה שתי קומות. גובה מקסימלי למבנה מגורים מעל פני הקרקע הטבעית כ- 8.5-9 מ'. ניתן לבנות 2 קומות על מסד או מרתף שגובהם 1 מ' מפני הקרקע הטבעית.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר
 עותק מינוכיית מס' 3115118
 נתקבל ביום 23/11/08
 חתימה

15.4 חניה:

15.4.1 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.

15.4.2 יאושר מבנה חניה. שטח החניה המקורה לא יעלה על 30 מ"ר ויובא במנין שטחי השרות המותרים כמפורט בלוח האזורים.
אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'.
גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'.

15.4.3 חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחילופין ניתן:
א. חנייה בקו בניין קדמי 1.5 מ' (ועד 5 מ') ובקו בניין צידי אפס (אפס-בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
ב. חניה בקו בניין אחורי וצידי אפס בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.

15.4.4 עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית.

15.5 מ"מ"ד יבנה עפ"י הוראות הג"א. שטחי השירות למ"מ"ד הם בנוסף על שטחי השרות המותרים כמפורט בלוח האזורים.

15.6 קימת מרתף:

15.6.1 תותר בניה קומת מרתף כחלק מהבנין. לא תורשה חריגה או בליטות כשלהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.

15.6.2 במידה שתבנה קומת מרתף יבוא שטחה במנין שטחי השרות המירביים המותרים כמפורט בלוח האזורים.

15.6.3 גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מ'.
הכניסה למרתף תותר במדרגות פנימיות בלבד.
לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף.
גובה המרתף לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הטבעית.

16. הוראות בניה והריסה למגרש 184/2:

16.1 במגרש 184/2 המסומן בתשריט בצבע כחול. תותר הקמת בניינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:

- א. מבנה מגורים.
 - ב. מבני משק חקלאיים.
 - ג. מבני עזר.
 - ד. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
 - ה. בריכת שחיה פרטית בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- בריכת שחיה כתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר ומותקנים בה סידורי ניקוז, טיהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית.

16.2 שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.

ע"ש: קומת לתכנון ובניה עמק-חכו
 עותק גופתי מס' 31/145/100
 נותקבל ביום 31/11/100
 חתימה: פ.ר

16 3. גובה בנין מגורים יהיה עד שתי קומות. גובה מקסימלי למבנה מגורים מעל פני הקרקע הטבעית כ- 8.5-9 מ'. ניתן לבנות 2 קומות על מסד או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מ' מפני הקרקע הטבעית.

16 4. ממ"ד יבנה עפ"י הוראות הג"א. שטחי השירות לממ"ד הם בנוסף על שטחי השירות המותרים כמפורט בלוח האזורים.

16 5. קומת מרתף:

16 5 1. תותר בניית קומת מרתף כחלק מהבנין. לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.

16 5 2. במידה שתבנה קומת מרתף יבוא שטחה במנין שטחי השרות המירביים המותרים כמפורט בלוח האזורים.

16 5 3. גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מ'. הכניסה למרתף תותר במדרגות פנימיות בלבד. לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף. גובה המרתף לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הטבעית.

16 6. מבני משק חקלאיים:

16 6 1. גובה מקסימלי של מבנה משק לא יעלה על 7.0 מטר.

16 6 2. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש, כלפי שימוש קיים במגרש השכן.

16 7. חניה:

16 7 1. 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.

16 7 2. תאושרנה שתי חניות בשטח 30 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'.

16 7 3. מבנה חניה הצמוד לגבול - לא יהיה ברצף עם בית המגורים. מבנה חניה בקו בנין קדמי 1.5 מ' לא יהיה ברצף עם בית המגורים, אלא יהיה במרחק 3 מ' מבית המגורים. מבנה חניה שיעמוד בקו בנין עם בית המגורים, יוכל להיות צמוד לו.

16 7 4. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר
 עותק מונכנית מס' 311.15/108
 נתקבלה הח' 9344/00
 יו"ר

02.08.2001

זקבל

16.8. מרווחים בין בניינים במגרש:

16.8.1. המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-10 מטר.

16.8.2. המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-5.0 מטר.

16.8.3. המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים, יהיה לפחות 3.0 מטר.

16.8.4. המרחק בין מבני משק חקלאיים לא יפחת מ-3 מטר.

16.9. שלבי ביצוע:

תנאי למתן תוקף: הריסת קרוואן מס' 1.

שיפור חזית פינת חל.

תנאי להיתר בניה: הריסת קרוואן מס' 2.

17. חשמל:

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

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

17.3. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל (לפי עח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

17.3.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0	מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5	מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	11.0	מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0	מ'

הערה:

במידה שבאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק-הסר

עו"ת מתכננת מ"מ 3116117

נתסבל גייס 2311100

יזמינה

17.3.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

17.3.3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

17.3.4. 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 קוי החשמל למבנים המוצעים.

18. 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.

19. לוח אזורים:

יעוד	סימון בתשריט	שימושים מותרים	שטח מגרש מינמלי	מספר יחיד מירבי	מספר קומות מירבי וגובה מירבי	שטח רצפה מירבי		קווי בניין במ'			
						לשימושים עיקריים למגורים	למבני משק חקלאיים	לשטחי שרות (1) (2) (3) (4)	קדמי	אחורי	צדדי
אזור מגורים ב'	כתום	מגורים, שטחי שרות למגורים	500 מ"ר	1	1 או 8.5 מ'	220 מ"ר	0	10% משטח המגרש כולל מוסך	5 מ' או 1.5 מ' לחניה	7 מ' לשרות או 5 מ' לחניה בהסכמת השכן	3 מ' או 0 לחניה בהסכמת השכן
אזור מגורים א' משקי עיר	כחול	מגורים מבני עזר מבני משק חקלאי	2365 מ"ר	1	1 או 8.5 מ'	220 מ"ר	עפ"י הוראות תכנית ע"ח 17/15	10% משטח המגרש עד מקסי 65 מ"ר כולל מוסך	5 מ' או 1.5 מ' לחניה	7 מ' לשרות או 5 מ' לחניה בהסכמת השכן	3 מ' או 0 לחניה בהסכמת השכן (5)

(1) כולל חניה מקורה.

(2) כולל קומת מרתף כמפורט בסעיפים 15.6 ו- 16.5.

(3) כולל מבני שרות נפרדים.

(4) בנוסף תותר הקמת ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר או בהתאם לתקנות.

(5) למעט המחסן הקיים בו קו הבנין הדרומי יהיה כרשום בסעיף 5 למטרות התכנית וכמסומן בתשריט.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חבר
 עורתקנות כית מס' 3115/14
 נתקבל ביט' 23/11/15
 יו"ר

