

נבדק וניקון להבדיל / (משרד)
 החלטת הועדה המחוזית
 מיום 23.1.02
 תאריך 10.2.02
 אדר' דורון דרוקמן
 מתכנן מחוז המרכז

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
 23.10.2003
 נתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון - עמק חפר

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 0 - 12 - 2003
 נתקבל
 תיק מס':

תכנית שינוי מתאר עח/7110
 הרחבה שלב ב' למושב בורגתא
 והשלמה להרחבה שלב א'
 שינוי לתכניות מתאר עח/200 , עח/במ/156
 ולמש"מ 20 (עח)

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
 שינוי תכנית מתאר מס' 7110/א
 בישיבה מס' 980018 מיום 27/9/98
 תוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית

ושפראש מזכיר

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 7110/א
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 23.1.02
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז
מרחב תכנון – עמק חפר
תכנית שינוי מתאר עח/7/110
הרחבה שלב ב' למושב בורגתא
והשלמה להרחבה שלב א'
שינוי לתכניות מתאר עח/200, עח/במ/156
ולמש"מ 20 (עח)
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. כללי:

- 1.1 **מסמכי התכנית:**
תכנית זו כוללת:
א. 7 דפי הוראות בניה כולל טבלת זכויות בניה (להלן: התקנון).
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, כולל תרשים סביבה ב 1:5,000 (להלן: התשריט).
ג. נספח ביוב.
ד. נספח ניקוז.
ה. נספח חניה.
- 1.2 **המקום:** מחוז: המרכז. נפה: השרון, מועצה אזורית עמק חפר, מושב: בורגתא.
- 1.3 **היוזם:** בורגתא, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.
כתובת: משרד הועד, מושב בורגתא
טלפון: 09-8988130.
- 1.4 **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.5 **עורך התכנית:** טלי מרגלית, אדריכלית, בן יהודה 210 תל אביב,
טלפקס: 03-5443431.
- 1.6 **שטח התכנית:** 24.071 דונם.
- 1.7 **גושים וחלקות:** גוש 8096: חלק מחלקה 18.
גוש 8116: חלק מחלקה 11.
גוש 8119: חלקי חלקות 10, 14, 19.
גוש 8129: חלקי חלקות 1, 11, 12.
גוש 8131: חלקי חלקות 13, 14.
- 1.8 **גבולות התכנית:** גבולות התכנית המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
- 1.9 **מטרת התכנית:**
1.9.1 תוספת 18 מגרשי מגורים חד משפחתיים להרחבת מושב בורגתא ע"י:
א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים, דרך חדשה, שטח ציבורי פתוח ודרכים חקלאיות.
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן- החוק).
ג. קביעת הוראות והגבולות בניה בשטח התכנית.

1.9.2 שינוי יעוד 2 מגרשי מגורים חד משפחתיים לשטח ציבורי פתוח והעברתם לאזור ההרחבה ע"י :
א. איחוד וחלוקה של מגרשים 701, 702 בעח/במ/156 בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
ב. שינוי יעוד מגרשים 701, 702 מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח ומיקומם מחדש ע"י שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים.
ג. קביעת הוראות לרישום זכות מעבר עם זיקת הנאה לנחלה 31 בחלק המערבי של השטח הציבורי הפתוח שבמקום מגרשים 701, 702.

1.10 יחס לתכניות אחרות:

1.10.1 תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין לבין תכנית זו.
1.10.2 תכנית זו כפופה להוראות תכניות המתאר עח/200 עח/במ/156 על תיקוניה, אך במקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו.

1.11 רישום והפקעה:

1.11.1 מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שר המועצה האזורית בהתאם לכל דין.

2. הגדרות ופירושים:

פרוט מונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו:

2.1 ועד מקומי:

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח 1958.

2.2 אזור שימושי קרקע:

שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.

2.3 מגרש:

כל שטח קרקע, המסומן תכנית בסימון מתאים, וצמוד לדרך.

2.4 יחידת דיור:

מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, שנועדה לדעת הועדה המקומית לתכנון ובניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות מקורות וקירות חוץ נכללים בשטח הבנייה המותר.

2.5 קומה בבנין מגורים:

המרווח בין רצפות או בין רצפה לגג בניין שאינו פחות מ 2.20 מ' ואינו עולה על 3.5 מ'.

2.6 מתקנים הנדסיים:

מערכות ומתקנים עיליים ותת קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, כבלי טלוויזיה, נפט ותזקיקים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחין, עיבוד פסולת וכל היוצא בזה.

2.7 גדר:

גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.5 מ' משני חקרקע חנומכים ביותר, תור עיאוה ארכיטקטוני בשני צידיה. במגרש פינתי יהיה גובה הגדר בסיבוב 80 ס"מ עד ל 12 מ' מהפינה.

3. תקנות בניה באזורים:

3.1 הוראות בניה באזור מגורים:

- 3.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות.
- 3.1.2 כיוון קרקע כולל מגורים ושטחי שרות 40% משטח המגרש.
- 3.1.3 במגרש ששטחו המינימלי 500 מ"ר או כמסומן בתשריט תותר הקמת יחידת דיור אחת ששטחה לא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.
- 3.1.4 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מטר מפני הקרקע.
- 3.1.5 מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהה 220 ס"מ מקסימום.
- 3.1.6 מותרת בניית שתי קומות על עמודים או מסד או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מטר מעל פני הקרקע.
- 3.1.7 סה"כ שטחי השרות למגורים 10% משטח המגרש. מחסנים יוקמו רק בחלקו האחורי של המגרש.
- 3.1.8 חניה:
 - א. חניה בקו הבניין 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 אחורי וצידי אפס בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בנייה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- 3.1.9 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס' 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 3.1.10 במידה ויבנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט סככת חניה.
- 3.1.11 הועדה המקומית רשאית לדרוש מהיוזמים להכין על חשבונם תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לפחות. בתכנית הבינוי ניתן יהיה לקבוע עיצוב אדריכלי כגון: חומרי הבנייה, גימור המבנים וצורת הגגות וכן מיקום מבני העזר, הכניסות לחצר ועיצוב הגדרות.
- 3.1.12 במקום שידרשו לכך יינתנו היתרי בניה לפי המפורט בסעיף 3.1.11.

3.2 הוראות בניה למבנים:

רוחב מגרש מינימלי	גובה במטרים	מספר קומות	מספר מבני מגורים	מספר דירות במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	יעוד האזור
20 מ'	8.5	2	1	1	500 או כמסומן בתשריט	9,973	מגרשי מגורים

קווי בניין במ'			שטח בניה במ"ר				
אחור	צד	חזית	סה"כ		תת קרקעי	על קרקעי	
			שחת	עיקרי	שחת	שחת	עיקרי
7 למגורים לשטח שחת 3 או 0 בהסכמת השכן	4 למגורים לשטח שחת 3 או 0 בהסכמת השכן	5 למוסך 1.5	10% משטח המגרש	220	10% משטח המגרש במקום או חלק משטח על קרקעי	10% משטח המגרש צמוד למגורים או 3 מ' מהבית	200

הערה: לשטחי השחת במרתף ראה סעיף 3.1.9-3.1.10
 ראה סעיף 3.1.8 למוסך.
 ראה סעיף 3.1.7 למחסנים.

3.3 הוראות בניה לגבי שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

3.3.1 השטח פתוח לרשות הציבור יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית. בחלקו המערבי של השצ"פ שבמקום מגרשים 701, 702 תרשם זכות מעבר עם זיקת הנאה לנחלה 31 כמסומן בתשריט.

3.3.2 האזור מיועד לנטיעות וגינות, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים, ותותר בו כל פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת בניינים לפי תכנית בינוי באישור מהנדס הוועדה.

4. שירותים:

אספקת מים תהא מרשת אספקת מים של מקורות ותסופק ע"י האגודה- בורגתא- מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ...

ביוב: יחובר למערכת אזורית.
ניקוז: היזמים ידאגו לניקוז השטח, בתאום עם המועצה האזורית ורשות הניקוז.
קווי טלפון, קווי חשמל וכבלי טלוויזיה במערכת תת קרקעית.

5. חשמל:

5.1 איסור בניה בקרבת חשמל:

5.1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אוויריים
1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 ק"ו)
21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

5.1.2 אין לבנות מבנים מעל קווי 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 אישור והסכמה מחברת החשמל.

5.1.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום קביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.1.4 במידה ויהיה צורך להעביר עמודי חשמל כתוצאה מתכנית זו, יעשה הדבר על חשבון ועד מושב בורגתא.

5.2 תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו תת קרקעיים.

6. תקשורת:

- 6.1 השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו יקבעו ע"י ועד המושב- בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
7. **חישוב שטחים:** התשריט מוגש על רקע מפות מצביות וטופוגרפיות ע"י מודד מוסמך נועם אשל.
8. **ביצוע התכנית:** תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
9. **היטל השבחה:** היטל השבחה ישולם כחוק למועצה האזורית עמק חפר.
10. **עתיקות:**
- 10.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 10.2 במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירת הצלה, יבצע היזם, על חשבון, חפירת הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- 10.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.
- 10.4 היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.
- 10.5 אין רשות העתיקות מחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

בעל הזכות בנכס

בעל הקרקע

מגיש התכנית

היזום

בורגתה
מושב/קוברים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

אעד מקומי
מושב בורגתה
ר.ג. 72 השדרה

המתכנן

טליה מרגלית אודיכלית
רח' בן-יהודה 210 ת"א
סל/פקס: 03-5443431

אין בני תכנון עסקיית לתוכנית. במאן שזו תחילה
מקומות גם ישויות המכונים המוסדות
הקיימת עם פעילות המוסדות. אין מניעה לסכמת
המשיג המונח על ידי המוסדות. אין מניעה
לשאר המוסדות. המוסדות המונח על ידי המוסדות.
אין מניעה למוסדות המונח על ידי המוסדות.
המוסדות המונח על ידי המוסדות.

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

02-07-2003

2003

תאריך: 02-07-2003