

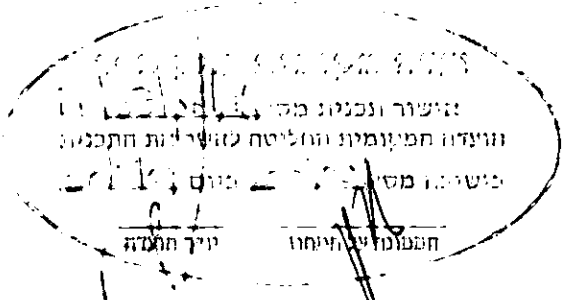
2004

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

תכנית ספורטת מס' ע ח / ס ק / 5 3 / 1 1
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סיסן ז' לחוק
התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית.

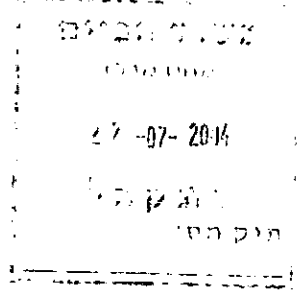
שינוי לתכנית מתאר עח/200 ולתכניות ספורטות עח/53,

עח/1/53 ועח/סך/7/53.



1. סקום התכנית : סחוז : ה ס ר כ ז
נפה : ה ש ר ו ן
סקום : א ל י ש י ב

גושים וחלקות: גוש 8363 חלקות: 44-45.
חלקי חלקות: 46-47, 40, 37, 36.
מגרשים 49-56, 51, 61, 64, 66-68, 70.
72-75, 77-78, 81, 83-94, 82 בחלק.
מגרש 82 בחלק.
(לפי תכנית עח/1/53).



- 2. בעל הקרקע : סינהל סקרעי ישראל
- 3. ה י ו ז ם : מושב התיסנים "אלישיב" בעסק חפר - אגודה הדדית בע"מ, מושב אלישיב, 42885. ועד מקומי אלישיב בעסק חפר, מושב אלישיב 42885.
- 4. ה ס ג י ש : ועד מקומי אלישיב בעסק חפר, מושב אלישיב 42885.
- 5. ה ס ת כ נ ן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים, שער העסק 4, נתניה.
- 6. שטח התכנית : 51.650 דונם.
- 7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול
- 8. מסמכי התכנית : א. תשעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ב. תשריט בק.מ. 1:1000 ו 1:10000 (להלן התשריט)

כל מסמן מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. איחוד 28 מגרשי מגורים חד-מספחתיים ואזור מסך חקלאי אחד וחלוקתם ל - 54 מגרשי מגורים חד-מספחתיים ואזור מסך חקלאי אחד, לפי פרק ג' סיסן ז' לחוק התכנון והבניה, וללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ב. תוספת של 26 יח"ד, בסמכות ועדה מקומית על ידי:

(1) חלוקת 28 סגרשים קיימים, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן החוק).

(2) הגדלת מספר יחידות הדיור ע"י התרת בניה של יח"ד אחת על כל סגרש חדש, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(8) וללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

(3) שינוי חלוקת שטחי בניה מותרים, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.

(4) מתן הקלה של 6% לזכויות הבניה - שטחים עיקריים הסותרים לפי תכ' עח/53/1, בסמכות הועדה המקומית ולפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

ג. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי צבור, בסמכות הועדה המקומית ולפי סעיף 62א(א)(3) על ידי:

הרחבת שבילים הקיימים בתחום התכנית ביעוד שטח צבורי פתוח וכן הרחבת דרכים ע"י שינוי יעוד סמגורים לדרך, שטח צבורי פתוח וסאזור לסבני צבור לדרך, וסאזור מוסד חינוכי לדרך.

ד. קביעת הגבלות והוראות בניה בשטח התכנית.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית הסתאר עח/200 על תיקוניה, תכניות ספורטות עח/53, עח/1/53, ועח/ק/7/53 לרבות התיקונים שיאושרו סזמן לזמן. בסידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנזכרת - עדיפות הוראות תכנית זו. כל סבנה חדש יעמוד בתנאי תכנית זו.

11. הוראות שונות : א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלוויזיה

בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי

הנחיות הרשות המקומית ו/או כא כוחה.

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

כ. התשריט סוגש על רקע ספות מזידה שהוכנו על ידי:

"דזשהספ" - מערכות סידע גאוגרפיות בע"ס.

ג. תותר בניה חדשה בכפוף להוראות בתקנות לאזורים
ובטבלת זכויות והגבלות בניה.

ד. תכנית פיתוח: תנאי לסתן היתרי בניה יהיה הכנת
תכנית פתוח שבה יקבע גובה הבניינים וינתן פתרון
להעטותם במגרשים בעלי טופוגרפיה ושפועים גדולים,
אשר תוגש לאשור מהנדס הועדה המקומית.

תכנית זו תכלול: מפלטי פתוח, סיקום כניסות לחניה,
ניקוז, גובה גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה ועוד.

ה. בשבילים הקיימים בתחום התכנית, ברוחב של 10 מ'
וביעוד שטח צבורי פתוח - יותר מעבר כלי רכב. (ראה
גם בתקנות לאזורים, פרק 3.1, בסעיף 3.1.3).

12. כתב שיפוי : בעלי ענין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.

13. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית "עמק-חפר".

14. חלוקה ורישום : טרם סתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית ב"תשריט חלוקת

קרקע לצרכי רישום" באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.
טטיות מהתכנית, הנוכעות ממדידות מוסמכות, טעונות אישור
הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

15. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(כ)
לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו
על שם המועצה האזורית בהתאם לכל דין.

16. מגרשים מסלימים : א. מגרש מס' 94 (במצב קיים) במקומו החזש (במצב מוצע)
ובמספר 68 ג', שהווה השלמה לחלקה 34 בגוש 8363.

ב. מגרש מס' 93 (במצב קיים) הינו השלמה לחלקה 27
בגוש 8362. שטחו הנותר, לאחר שינוי יעוד של חלקו
לדרך, ישאר השלמה לחלקה 27 בגוש 8362.

ג. זכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות ל"אזור מסק
חקלאי" שהוות סה"כ זכויות הבניה הסותרות לשני חלקי
הנחלה יחד, ובהתאמה, כמפורט בסעיפים 16א', 16ב' לעיל.

17. בצוע התכנית : תוך 5 שנים סיום סתן תוקף.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם
=====

- 1.1 אזור מגורים במושב
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת רית מגורים ושטחי שרות למגורים.
- 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 פרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 1.1.3 שטחים עיקריים: 182 מ"ר. שטחי שרות ומוסך: 65 מ"ר, ובנוסף על כך 7.5 מ"ר עבור סמ"ד.
- 1.1.4 ניתן להנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פניסיות. השמושים במרתף יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 1.1.5 גובה הכניסה הקובעת לבנין יקוע בתכנית פתוח שתוכן שרם מתן היתרי בניה בכפוף לתכנית זו.
- 1.1.6 גובה בית המגורים - לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע.
- 1.1.7 חניה: מס' מקומות החניה וחישוכם ייקבע כהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- 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 (אפס כהסכמת השכין) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3.0 מ' או אפס כהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30.0 מ"ר. אורך סכנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של סכנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עצוב סכנה החניה והחוסרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

- 2.1 אזור ששק חקלאי
- 2.1.1 אזור זה נועד לסגורים במושב ותותר בו הקמת בית סגורים, שטחי שרות לסגורים ומבנים חקלאיים.
- 2.1.2 במגרש סגורים במושב חותרת 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, ראה סעיף 2.1.5 להלן.
- 2.1.3 שטחים עיקריים : סה"כ 350 מ"ר כשתי הקומות.
שטחי שרות : 20 מ"ר מצורף לבית הסגורים או במרחק סינימלי של 5 מ' מסנו וכנוסף על כך - 7.5 מ"ר עבור מס"ד.
- 2.1.4 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית הסגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. השמושים במרתף יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 2.1.5 גובה הכניסה הקובעת לבנין יקבע בתכנית פתוח שסוכן טרם סתן היתרי בניה בכפוף לתכנית זו.
- 2.1.6 גובה בית הסגורים - לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע.
- 2.1.7 מבנים חקלאיים: שטח וגובה המבנים - באשור הועדה המקומית. מרחק מבית הסגורים 7 מ'. מרחק מבית הסגורים למבנים להחזקת בעלי חיים - 10 מ' לפחות. כמו כן תחולנה ההוראות המפורטות בסעיפים 21 ו 24 אשר בתקנון תכנית המתאר עח/200.
- 2.1.8 חניה: מס' סקומות החניה וחישובם ייקבע כהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת סקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 סקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
- הוראות כינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית הסגורים תהיה כקו בנין של הסגורים. לחלופין ניתן:
- א. חניה כקו בנין קדמי: 1.5 מ' וכקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכון) תהיה ברצף עם בית הסגורים או במרחק 3 מ' מבית הסגורים.
- ב. חניה כקו בנין אחורי וצדדי: 3.0 מ' או אפס בהסכמת השכנים. מרחק סינימלי מבית הסגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35.0 מ"ר. אורך מבנה החניה כמקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'. עיוב מבנה החניה והחוסרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועיוב.
- 2.1.9 ראה גם סעיף 16 לעיל.

שטחים צבוריים פתוחים, שבילים

3.1

שטחים ציבוריים פתוחים:

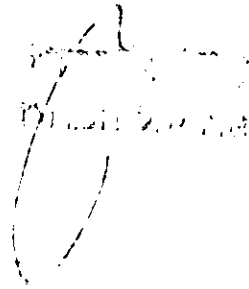
- 3.1.1 לא תותר כל כניה למעט מתקני ספורט ונופש ומתקנים הנדסיים לפי תכנית בינוי באשור הועדה המקומית.
- 3.1.2 יותרו: נטיעות וגנון, רצוף שבילים, פינות משחקים לילדים כולל: הצבת מתקני משחקים וטפול בפני הקרקע ע"י הנחת מצעימ ו/או רצופים מתאימים.
- שבילים:
- 3.1.3 בקרקע המיועדת לשבילים יותר מעבר הולכי רגל, מעבר כלי רכב חקלאיים, אופניים וקלנועיות. כשבילים אשר רוחבם 10 מ' ויותר יותר מעבר כלי רכב.
- 3.1.4 בקרקע המיועדת לשבילים אסורה כל בניה מלבד סלילתה ואחזקתה.
- 3.1.5 כל ההגבלות והוראות - עפ"י עח/200.
- 3.1.6 ראה גם סעיף 11 "הוראות שונות" סעיף ה' - שבילים.

- ח ש ס ל
- 4.1
- 4.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- 4.1.2 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.
- 4.1.3 אסור כניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עמ/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:
- (א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו 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, סקו 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 סכודדים 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) |
| 25.0 מ' | בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) |
- הערה:
- כמידה 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 כניש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- (ד) ככל סקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' סציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.
- 4.1.4 (א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו תת קרקעיים.

ח ת י מ ו ת :

מושב התומנים
מושב אלישיב "אלישיב" בעמק חפר
אגודה הדדית בע"מ

הועד המקומי
מושב אלישיב
ה י ר ד ו מ



ב ע ל ה ק 2005 ע 1

א. בורן

אמנון דורון מוזיקל זבונה גרים
שער העסק 4, נתניה 42262, טל. 8337355

מושב התומנים
מושב אלישיב "אלישיב" בעמק חפר
אגודה הדדית בע"מ

הועד המקומי
מושב אלישיב
ה י מ ג י ש

ה מ ת כ נ ו

