

התקבל ביום 8/12/05

4-14271
נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הועדה המסוימת משנה מיום 8/12/05
אורי דובנו, דרוקמן
מסמך מס' 4015/05
תאריך 6/6/05

17.5.05

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר תכנית שינוי מתאר מס' עח/1365 שינוי לתכנית מתאר עח/200

1. שם התכנית - תכנית שינוי מתאר מספר עח/1365
2. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול
3. מיקום התכנית: גוש 8293 חלקה 12 רח' השומר 13, אביחיל, מתעצה אזורית עמק חפר.
4. מסמכי התכנית - תכנית זו כוללת:
 - א. 5 דפי הוראות בכתב כולל טבלת זכויות בניה (להלן התקנון)
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250, כולל תרשימי סביבה ב- 1:1,250 וב- 1:10,000 (להלן התשריט).
 - כל מסמך הוא מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה..
5. יום התכנית: לוסי ורמי רוזה רחוב השומר 13, אביחיל טלפון: 09-8348603

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה חש"ח - 1965 אישור תכנית מס' 5136/05 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה לאשר את התכנית. 8.12.05 יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>6. <u>מחברי התכנית</u>: גולן/פורת אדריכלות ותכנון ערים הדקל 7 אביחיל 42910 טל: 09-8827342</p>
---	---

7. שטח התכנית: 4.015 דונם
8. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי מיוחד למגורים במשק עזר ולמגורים
 - ב. חלוקת חלקה מס' 12 לשני מגרשים: משק עזר בשטח של 3,375 מ"ר ומגרש מגורים בשטח של 506 מ"ר, ולהרחבת דרך משני הצדדים: מצד מזרח בשטח של 22 מ"ר, ומצד מערב בשטח של 112 מ"ר.
 - ג. שינוי יעוד מאזור חקלאי מיוחד מושב לדרך ברוחב 1 מ': בחלק המזרחי של משק - העזר והרחבת דרך מ- 8 מ' ל- 9 מ' ושינוי יעוד מאזור חקלאי מיוחד מושב לדרך ברוחב 3 מ' בחלק המערבי של משק - העזר והרחבת דרך מ- 5 מ' ל- 8 מ'.
 - ד. שינוי קו בנין צדדי צפוני במשק עזר מ- 4 מ' ל- 3.94-3.79 מ' לפי בניה קיימת כמסומן בתשריט.
 - ה. שינוי קו בנין קדמי מזרחי במשק עזר מ- 5 מ' ל- 4.70-5.00 מ' לפי בניה קיימת ובעקבות הרחבת הדרך כמסומן בתשריט.
 - ו. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית.
 - ז. שינוי קו בנין אחורי למגרש מגורים מ- 7 מ' ל- 6 מ' ושינוי קו בנין צדדי למגרש מגורים מ- 4 מ' ל- 3 מ'.
 - ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה במגרש 12 ב'.
 - ט. קביעת זיקת הנאה למעבר במגרש 12 א' לטובת מגרש 12 ב' שתבטל כאשר הדרך האחורי (מס' 14) תיסלל בפועל.

9. הוראות בניה:

- א. יעודי קרקע: קיים: אזור חקלאי מיוחד - צבוע בתשריט בפסים ירוקים תחום כתום
 מוצע: מגורים במשק עזר: צבוע בתשריט בצבע תכלת
 מגורים: צבוע בתשריט בצבע כתום.
 הרחבה לדרך: צבוע בתשריט בצבע אדום.

טבלת ייעודי קרקע:

מזב קיים	מזב מוצע	מזב קיים	מזב מוצע
יעודי קרקע	שטח במצב מוצע במ"ר	אחח מהשטח	אחח מהשטח
אזור חקלאי מיוחד		100 %	
מגורים במשק עזר	3375		84%
מגורים	506		12.6 %
דרך להרחבה	134 = 112 + 22		3.4%
סה"כ	4,015	100%	100%

- ב. תכליות מותרות: באזור משקי עזר: מגורים, שטחי שירות, בניני משק חקלאיים, מקלטים.

באזור מגורים: מגורים ושטחי שירות.

- ג. חניה: מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחומי המגרש.
 קוי בנין לחניה מקורה באזור מגורים:
 חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים.
 חניה בקו בנין קדמי 1.5 מ' ובקו בנין צידי אפס בהסכמת השכן, תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
 חניה בקו בנין אחורי וצדדי אפס בהסכמת השכן. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
 סה"כ שטח החנייה לא יעלה על 30 מ'.
 אורך מבנה החנייה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'.
 גובה פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'.
 עיצוב מבנה החנייה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית

- ד. מרתפים: ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף יהיה מקסימום 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השירות למעט מבנה החניה.

10. הוראות חברת חשמל: הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות, בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות, וכן עפ"י תקנות חברת חשמל בדבר איסור בניה מתת ובקרבת קוי חשמל.


11. **תנאים למתן היתר בניה:**
 א.. ביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה על חשבון מבקש ההיתר.
 ב. חלוקה ורישום: טרם מתן היתר בניה תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע שיאושר ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.
12. **תנאים לטופס 4**
 א. הריסת הקרוואן על חשבון מבקש ההיתר.
13. **זיקת הנאה:** כמסומן בתשריט מצב מרצע תתאפשר זיקת הנאה לטובת מגרש 12 ב' במסגרת מגרש 12 א' לצרכי מעבר עד אשר תיסלל דרך מסודרת ממערב למגרש 12 ב'. בזמן זה תבוטל זיקת ההנאה המסומנת.
14. **חריגים:** בניינים הקיימים בחריגה מהוראות עתו 2005 יותרו בהתאם לתכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים בבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבנייה בתכנית זו.
15. **הפקעות לצרכי ציבור:** כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה יופקעו וירשמו כחוק ע"ש המתעצה האזורית עמק חפר.
16. **תשתיות:** החם יסדיר על חשבונו ובתחום המקרקעין את חיבור מגרש 12 ב' והבית שייבנה עליו לכל התשתיות הרלוונטיות, לרבות ביוב, ניקח, טליכ, חשמל, וכיו"ב.
17. **גישה למגרש:** כל עוד לא נסללה ואושרה הדרך הנמצאת בצד המערבי (מס' 14) – דרך הגישה והכניסה למגרש 12 ב', תהיה מהצד המזרחי (כביש מספר 3) בשטח שסומן לכך בתכנית ומיתעד לזיקת הנאה. כמו כן, עגלת האשפה הרלוונטית למגרש 12 ב', תוצב בצד המזרחי (כביש מספר 3), ומשם תפונה האשפה.

18. טבלת זכויות בניה וקנין בנין

מספר קומות	גובה ב-מ'	קנין בנין			סה"כ		שטח בניה במ"ר		מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטח המגרש במ"ר	יעד השטח	מס' מגרש
		קנין בנין	קרקע	קרקע	קרקע	קרקע	קרקע	קרקע					
2	9 מ'	6 מ' לשורות- 3 או 0 בהסכמת השכן	3 מ' לשורות 3 או 0 בהסכמת השכן	25 מ' למוסך 1.5 מ'	45 שורות	160 עקרי	50 מ"ר במקום או חלק משטח על קרקעי	45 שורות	160 עקרי	1	500	506 מגורים	212 ב' מגורים
2	9 מ'	7 מ' לשורות- 3 או 0 בהסכמת השכן	4 מ' לשורות 3 או 0 בהסכמת השכן	5 מ' למוסך 1.5 מ'	65 שורות	220 עקרי	65 במקום או חלק משטח על קרקעי	65 שורות	220 עקרי	1	500	3375 מגורים	102 א' משק עור
		למבני משק חקלאיים *			3 מ'	3 מ'	5 מ'						

* הערה: 5 מ' לפחות מבית המגורים

זום התכנית:

10/11/05


עורך התכנית:

ועד המושב:

גולן-פורת
אדרכלות ובנין ע"מ
מס' הש"א 22831

"אמנה"ל"
מרכז טכניקת ע"מ מיוחדים
להשקעת חקלאית לחקיקת בע"מ

מנהל מקרקעי ישראל:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

אין להעתיק או להעתיק מהמסמך זה ללא אישור מפורש משרד המשפטים או משרד המשפטים

דוד אמוגדי
אדרכל המחוז

משרד המשפטים
מחוז תל אביב

14-03⁵-2005