

תסרה חתמה

4014813

משרד הפנים
מנהל מחוז מרכז-רמלה
30.04.2001
נתקבל

חוק התכנון והבנייה 1965 תשכ"ה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

עמק חפר

משרד הפנים
מנהל מחוז מרכז-רמלה
22-05-2001
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מנהל מחוז מרכז-רמלה
21-08-2001
נתקבל
תיק מס':

תכנית שינוי מתאר ע.ח. 19 / 1 /
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ע.ח. 5 / 1 /
ותכנית מתאר ע.ח. 200.
חלוקה בהסכמת הבעלים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 19/1/א
בישיבה מס' 970011 מיום 04/06/07
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 19/1/א
התכנית מאושרת מבח
סעיף 108 (ג) לחוק

ינואר 1999

1. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט מצורף לתכנית, והנהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. הנקום : מחוז : המרכז.
נפה : השרון.
נקום : חופית.
גוש : 8338.
חלקה : 164.
3. שטח התכנית : 1.057 דונם.
4. גבולות השטח : גבולות השטח נוסמנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. היוזם : שי וסיון רותם. רח' מורד הנחל 11, חופית
6. בעל הקרקע : מנהל נקרקעי ישראל.
7. המתכנן : לייכובין בני - מורד מוסמך וקרטוגרף
שטרן ג' ביאלי - אדריכל
רח' דוד המלך 11
נתניה טל' 09-8343920.
8. מטרת התכנית : א. חלוקת חלקה 164 - לשני מגרשי מגורים (2035, בשטח של 500 מ"ר, 2036 - בשטח של 557 מ"ר) בהסכמת בעל הקרקע, עם יחידת דיור אחת בכל מגרש.
ב. ביטול יעוד בנין להריסה שנקבע בהיתר בניה מספר 920096 שינוי קווי בנין אחורי במגרש 2035 מ- 7.0 מ' ל- 4.0 מ'
ג. שינוי קו בנין, במגרש 2036 : בנין אחורי (לכיוון הגן הלאומי) מ- 7.0 מ' ל- 5.57 מ' קו בנין צדדי מזרחי מ- 3.0 מ' ל- 2.70 מ'.
ד. אישור בניית 65.44 מ"ר לשטחי שרות במגרש 2036 מתוכם 60.44 מ"ר במרתף, בהתאם למצב קיים. שטחי השירות במגרש 2035 יהיו לפי הוראות תכנית זו.
ה. קביעת הוראות בדבר רישום זיקת הנאה למעבר ממגרש 2035 מגרש 2036.
9. ניקוז בריאות : בהתאם לדרישות משרד הבריאות. ואספקת מים
10. יחס התכנית : על תכנית זאת תחולנה כל תקנות תכנית מתאר עמק חפר ע.ח. 200. לתכנית המתאר
11. היטל השכחה : היטל השכחה יוטל כחוק.
12. סימונים בתשריט : א. השטח הצבוע בצבע כתום הוא אזור מגורים.
ב. השטח הצבוע בצבע ירוק הוא ש.צ.פ.

ג. השטח הצבוע בצבע חום הוא דרך קיימת.

~~ה. השטח הצבוע בצבע ירוק ומקוקב באדום, הוא שטח~~

13. שטחי שירות יהיו מרוחקים מבניין מגורים לפחות 3.00 מ', או מצורפים אליו. במידה ושטחי השירות מצורפים לבנין המגורים, יחולו עליהם קווי הבניין של בית המגורים.
14. ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף, שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקסימום 2.20 מ', והכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח במרתף, והשימושים בו יהיו לצרכיה האישיים של המשפחה. המידה ויבנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השירות למעט סככת חניה.
15. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מהיזמים להכין על חשבונם תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לפחות, ליחידות תכנון שיקבעו על ידה. בתכנית הבנוי ניתן יהיה לקבוע עיצוב אדריכלי כגון: חומרי בניה, גימור מבנים, צורת גגות וכ"ו.
16. קווי בנין למבנים קיימים ביום אישור תכנית זו, לפי קיים. בניה חדשה או שינויים או תוספות שונות יהיו על פי קווי בנין של התכנית.
17. לבעלי מגרש 2036 תינתן ותרשם זיקת הנאה למעבר מבעלי מגרש 2035.
18. הקרקע הכלולה בשטח התוכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית עמק חפר. בתכנית החלוקה הנ"ל תסומן זיקת הנאה למעבר ממגרש 2035 למגרש 2036 בהתאם למסומן בתשריט בתכנית זו.

לוח זכויות והוראות בניה ע.ת. 19/11

גובה במ"ר	קווי בנין		חזית	שטח בנייה במ"ר			מס' קומות	מס' מבני מאגרים	מס' דירות במגדש	גודל מגדש מינימלי במ"ר	שטח בתוכנית במ"ר	מס' מגדש	יעוד האזור
	אחור	צד		עיקרי	על קרקעי	חת קרקעי							
9	לשרות 5 0 או בהסכמת השבן 7.00 מ'	3.0 מ'	8.0 מ' למוסך 1.5 מ'	10%	שרות	10%	2	1	1	500	500	2035	מגורים
	לשרות 5 0 או בהסכמת השבן 7.00 מ'	3.0 מ'		10%	שרות	מגדש משתח המגדש							
	לשרות 5 0 או בהסכמת השבן	3.0 מ'		מס' 65.44 לשטחי שרות מחובם	או חלק משתח	60.44 מ"ר במרתף	2	1	1			2036	

הערות:

א. שינוי קווי הבנין במגדש 2036 :

1. קו בנין אחורי נלכיוון חגו הנלאומי מ-7.0 מ' ל-5.57 מ'

2. קו בנין צדדי מורחי מ-3.0 ל-2.70 מ'.

ב. שינוי קווי הבנין במגדש 2035 :

1. קו בנין אחורי מ-7.0 מ' ל-4.0 מ'

הוראות איכות הסביבה לתכנית מגורים.

א. הוראות לנושא שפכים

- 1: לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 2: יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמחנקצעול איזורי.
- 3: איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנידרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמחנקניה.
- 4: קדם טיפול של שפכים שאינם חואמים את איכות השפכים הנדרשת, כנ"ל יעשה במחנקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 5: כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- 6: היחרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בוועדת הביוב המחוזית, ובוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- 7: טופס 4 ינחז רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ב. ניקוז

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני הוצאת היחרי בניה.

ג. איכות הסביבה

כל השימושים יעטרו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, חברואתיים, חזותיים או אחרים

ד. חברואה

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

הועדה הסקופית התנה מתן היתר בניה, שיפוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

לא תבוצע כל פעילות גיווט כזים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיווט, באשור הועדה הסקופית ותוך תיאום עם ועד הסופב.

אסור בניה פתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עה/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו מתחת לקווי החשמל עיליים קיימים או מתוכננים וסאופרים, פרט לסבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי החשמל עיליים ינתן היתר בניה רק בפרחקים המפורטים מטה, סקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חסופים	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 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע טפציפי לגבי המרחקים המינימליים הסותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן 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 והסכמת מחברת החשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש טופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים הסופעים.

(א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל מבני הסגורים) יהיו על קרקעיים.

