

4014866

קודק וניתן להמיר לאשר 25.9.2000 המחוזית מיום

31.12.2000

תאריך

1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר  
שינוי תכנית מתאר מס' 28/15/עח

10/558 מיום 980009  
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית

יושב ראש

מתכנן המחוזית לבניה  
"עמק-חפר"

23. 11. 2000

תאריך

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר

תכנית שינוי מתאר עח/15/28

בית יצחק - שער חפר

שינוי לתכנית מתאר עח/15/17 ועח/200

הוראות התכנית

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

25-12-2000

נתקבל  
תיק מס' :

עדכון : 20/11/00

המתכנן :  
אדר' אסף קשטן  
א.ב. תכנון בע"מ  
ת.ד. 25256 ת"א 61251

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 28/15/עח

הועדה המחוזית להגשת תוכניות לבניה  
ביום 20.9.00 (לאשר את התכנית)

יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר  
תכנית שינוי מתאר עח/28/15  
שינוי לתכנית מתאר מס' עח/17/15 ו-עח/200

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

גוש	8282	8213
חלקי חלקות	1	2, 4, 14, 15, 16, 34
מגרש	183	183 א'י

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר עח/28/15 שינוי לתכנית מתאר עח/17/15 ועח/200.

3. מסמכי התכנית :

3.1 9 דפי הוראות.

3.2 התשריט.

התשריט המצורף לתכנית זו ערוך בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

5. היוזם : אלחנן איתן - בית יצחק, 183, מושב בית יצחק - שער חפר.

6. המתכנן : אסף קשטן - אדריכל א.ב. תכנון, רח' האומנים 2 תל-אביב 61251.

7. מגיש התכנית : אגודה חקלאית בית-יצחק.

8. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

9. שטח התכנית : 21.95 דונם.

10. דרכים גובלות : דרך מס' 15, דרך מס' 1 ודרך מס' 33 בתכנית מפורטת עח/17/15.

ועדה מקומות לתכנון ובניה עמק-חפר  
28/15/15  
עותק מתכנית מס' 23/11/00  
נתקבל ביטוי  
חתימת

**11. מטרת התכנית :**

11.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים א' - משקי עזר לאיזור מגורים א' - נחלות. וע"י כך הגדלת מס' יח"ד במגרש מ-1 ל-3 יח"ד.

11.2 קביעת מגבלות והוראות בניה בשטח התכנית.

11.3 שינוי קוי בנין צדדיים צפוניים במבני משק לפי בניה קיימת : מ-3.00 מ' ל-2.80-3.00 מ', ול-0.70-1.10 מ'.

**12. יחס לתכניות אחרות :**

תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר עח/200 על תיקוניה ועח/17/15. במקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו.

**13. רשום דרכים :**

כל הקרקעות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לסעיף 26 בחוק האמור, הרישום יכול להיות על שם הישוב בתנאי שנתקבלה הוראה לכך מהמועצה האזורית עמק חפר.

**14. ביצוע התכנית :**

משך ביצוע התכנית 15 שנים מיום מתן תוקף.

**15. היטל השבחה :**

היטל השבחה יחול על התכנית ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית עמק-חפר.

**16. הוראות בניה למגרש 183 :**

16.1 במגרש 183 המסומן בתשריט בצבע צהוב, יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת המשק המשפחתי בלבד :

- א. בניני מגורים.
- ב. מבני משק חקלאיים.
- ג. מבני עזר.
- ד. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
- ה. בריכת שחיה פרטית.

16.2 שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.

16.3 שטח המגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה בהתאם לסעיף 35, בהוראות תכנית עח/17/15.

16.4 תותר הקמת יחידות דיור לפי הפרוט הבא :

- 16.4.1 יחידת דיור ראשונה עבור בעל המשק.
- 16.4.2 יחידת דיור שניה - עבור הממשיך (בן, בת).
- 16.4.3 יחידת דיור שלישית - כיחידת הורים ו/או דור שלישי.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר  
 עותק מתכנית מס' 28/15/08  
 נתקבל ביום 23/11/08  
 חתימה

16.5 שטח הבניה למגורים יותר לפי הפרוט הבא :

- 16.5.1 יחידת דיור אחת - שטח רצפות עד 250 מ"ר כולל מרפסות מקורות, בקומה אחת או שתיים, במבנה אחד.  
 16.5.2 שלוש יחידות דיור, ראשונה, שניה ושלישית - שטח רצפות כולל מרפסות מקורות עד 350 מ"ר, 400 מ"ר במקרים מיוחדים, בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או שתיים.  
 16.5.3 שתי יחידות דיור נפרדות, ראשונה ושניה - במבנה אחד או בשני מבנים, קומה אחת או שתיים.

16.6 שטחי השירות (כולל מוסך) עבור כל היחידות לא יעלו על 65 מ"ר.

- 16.7 גובה בנין המגורים יהיה שתי קומות ועלית גג בחלל גג משופע. בבנין עם גג רעפים לא יעלה הגובה על 8.5 מ' - שיא הגג המשופע. בבנין עם גג שטוח לא יעלה הגובה על 7.5 מ' - קצה הגג העליון.

16.8 בניה על עמודים

בניה על עמודים תותר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' ולא יפחת מ-1.0 מטר. בניית שתי קומות על עמודים או מרתף מותרת בתנאי שגובה העמודים או תקרת המרתף אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.

16.9 ממ"ד יבנה עפ"י הוראות הג"א. שטח הממ"ד עד 7.5 מ"ר ייחשב כשטח שרות.

16.10 קומת מרתף :

16.10.1 תותר בנית קומת מרתף כחלק מהבנין. לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.

16.10.2 במידה שתבנה קומת מרתף יבוא שטחה במנין שטחי השירות המירביים המותרים כמפורט בלוח האזורים.

16.10.3 גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מ'.  
 חלונות יותרו בגובה של עד 40 ס"מ נטו. הכניסה למרתף תותר במדרגות פנימיות בלבד.  
 לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף.

16.10.4 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.

16.11 מבני משק חקלאיים :

16.11.1 מרחק בין מבני משק חקלאיים לא יפחת מ-3 מטר.

16.11.2 קוי בניין מינימלים למבני משק חקלאיים יהיו :  
 קדמי - 5 מטר.  
 אחורי - 5 מטר.  
 צדדי - 3 מטר.

16.11.3 גובה מקסימלי של מבנה משק לא יעלה על 7.0 מטר.

ועדה מקומות לתכנון ובניה עמק-חפר  
 עותק מתכנית מס' 28/15/04  
 נתקבל ביים 23/11/00  
 חתימה: ע"פ

16.11.4 הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למיטרד סביבתי, או מפגע לתברואה חקלאית, במגרש כלפי שימוש במגרש השכן.

16.11.5 הועדה המקומית רשאית להתיר הרחבת מבני משק חקלאיים החורגת מחלקות איזור חקלאי א' לאיזור חקלאי.

16.12 חניה:

16.12.1 החניה תבוצע בתחומי המגרש.

16.12.2 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'.

16.12.3 מבנה חנייה הצמוד לגבול - לא יהיה ברצף עם בית המגורים.  
מבנה חניה בקו בניה קדמי 1.5 מ' לא יהיה ברצף עם בית המגורים, אלא יהיה במרחק 3 מ' מבית המגורים.  
מבנה חנייה שיעמוד בקו בניין עם בית המגורים, יוכל להיות צמוד לו.

16.12.4 עיצוב מבנה החנייה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

16.13 מרווחים בין בנינים במגרש:

16.13.1 המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ-5.0 מטר.

16.13.2 המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-10 מטר, פרט לאוזיות, דירי צאן וכלביות, לגביהם יחולו הוראות התברואה החקלאית ואיכות הסביבה (פרט ט"ז בתכנית עח/17/15).

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

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

16.14 קוי בנין:

16.14.1 קוי בנין מינימליים לבנייני מגורים ומבני עזר יהיו:  
קדמי - 5.0 מטר או 1.5 מטר למוסך.  
אחורי - למגורים 7.0 מטר.  
למבני עזר 5.0 מטר, מותר 0 בהסכמת השכן.  
צדדי - 3.0 מטר (למבני עזר מותר 0 בהסכמת השכן).

16.14.2 מבני עזר הצמודים לבית מגורים, קו הבניין יהיה כמו לבית מגורים.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה עמק-חפר  
עותק מתכנית מס' 2815/14  
נתקבל ביום 23/11/00  
חתימה

## 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 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל (לפי ענח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

17.3.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

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 1,000 וולט.

17.3.3 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

17.3.5 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.

17.4 תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר  
 עותק מתכנית מס' 88/45/14  
 נותקבל ביחס 83/11/00  
 חתימה

18. הנחיות לבריכת שחיה פרטית:

18.1 הנחיות כלליות:

18.1.1 בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלויה במפה מצבית אשר תציין:  
 (א) כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויעודו ותכלול את  
 - דרך הגישה מהכביש למגרש.  
 (ב) המיקום העתידי של בית המגורים לבן הממשך.

18.1.2 תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית.

18.1.3 היתר הבניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד  
 ולא לצרכים מסחריים.

18.2 מניעת הפרעות לסביבה:

על בריכות השחיה לעמוד בתנאים הבאים:

18.2.1 ישמר קו בנין משפת הבריכה בהתאם לקוי הבנין הקבועים בתכנית  
 המתאר של המושב לגבי המגרש ובלבד שקו הבנין לא יפחת מ- 5 מטר  
 מכל צידי הבריכה.  
 הערה: הועדה המקומית תתן את דעתה על המרחק המינימלי המותר  
 משפת הבריכה לבית השכן.

18.2.2 את מבנה העזר לבריכה יש להצמיד לאחד ממבני המגרש ובתחום קוי  
 הבנין שלו.

18.2.3 המגרש יגודר במקביל לבריכה על ידי גדר אטומה או גדר צמחיה בגובה  
 מינימלי של 1.5 מטר.

18.2.4 גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר. מבנה העזר יוצמדו ככל  
 שניתן למבנה המגורים וישמרו קוי הבנין למבנה העזר עפ"י קוי בנין  
 הקבועים בתכנית המתאר של המושב.

18.2.5 רעש - רמת הרעש המקסימלי מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש  
 הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

18.3 הוראות בטיחות

18.3.1 גודל הבריכה - לא יעל על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה  
 לא יעלה על 150 מ"ק.

18.3.2 עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מטר. שיפוע מקסימלי של קרקעית  
 הבריכה יהיה 5%.

18.3.3 התקנת מקפצות אסורה.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר  
 עותק מותכנית מס' 28/15/10  
 נתקבל ביום 23/11/10  
 התימה

## 18.4 תנאי תברואה

18.4.1 הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כפי הקבוע בתקנות.

18.4.2 היתר הבניה להקמת הבריכה יכלול הוראות לאופן סילוק המים לאחר התיעצות עם משרד הבריאות.

18.4.3 בקשה להיתר בניה לבריכה תכלול תכנית סניטרית לנושא סילוק המים שתאושר ע"י משרד הבריאות.

18.4.4 מרחקים מינימליים ממבני משק - יש לשמור על מרחקים בין שפת הבריכה ומבני משק כך שימנעו זיהום מי הבריכה, הכל לפי דרישות משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתרי בניה.

## 19. לוח אזורים :

קווי בניין במ'			שטח רצפה מירבי			מספר קומות מירבי	מספר יח"ד מירבי	שימושים מותרים	סימון בתשריט	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי	לשטחי שרות (1) (2)	לשימושים עיקריים						
				למגורים	למבני משק חקלאיים					
3 מ' לשירות 3 מ' או 0 בהסכמת השכן	7 מ' לשירות 5 מ' או 0 בהסכמת השכן	5 מ' או 1.5 מטר לחניה	עד 65 מ"ר כולל מוסך לכל היחידות	40% משטח המגרש	250 מ"ר ליח' דיור אחת 350 מ"ר ל-3 יח' דיור (3)	1-2 על עמודים או + מתף	3	מגורים חקלאות מבני משק חקלאיים	צהוב	אזור מגורים א' נחלות
3 מ'	3 מ'	3 מ'	בניה אסורה					עיבוד חקלאי	אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי

(1) כולל קומת מרתף כמפורט בסעיף 16.12.

(2) כולל מבני שרות נפרדים.

(3) 400 מ"ר במקרים מיוחדים.

ועדה מקומות לתכנון ובניה עמק-חפר  
 עותק מתכנית מס' 2815104  
 נתקבל בחס' 23/11/00  
 חתימה



