

משרד הפנים
מחוז מרכז
02.11.2010
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי – "עמק-חפר"

שינוי תכנית מתאר מס' עח/מק/3/177

שינוי לתכנית מתאר עח/200 על תיקוניה ולתכנית עח/200/21.

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 3171/10
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 16.11.2010 ביום 21/11/10
יו"ר הועדה

1. מקום התכנית : מחוז : המרכז

נפה : השרון

מקום : אלישיב

גושים וחלקות : גוש 8365 , חלקה 30.

2. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

3. המגיש : צביה ושולם דנין, טל. 04-6365161 , מושב אלישיב 42885.

4. היוזם : צביה ושולם דנין, טל. 04-6365161 , מושב אלישיב 42885.

5. המתכנן : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים, טל. 09-8337355 , רח' קרליבך 6, נתניה 42275.

הנה ערן , אדריכלית ובונה ערים, טל. 09-7422450 , רח' טשרנחובסקי 24, כ"ס.

6. שטח התכנית : 2,496 דונם

7. גבולות התכנית : מסומנים בתכנית בצבע כחול.

8. מסמכי התכנית : א. המישה דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון)
ב. תשריט בק.מ. 1:10000 , 1:2500 , 1:250 (להלן התשריט)
ג. נספח מס' 1 – נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית : א. הסדרת קווי בנין נקודתיים לבניה קיימת באזור הקלאי מיוחד, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (4) בחוק התכנון והבניה :

1. קו בנין קידמי מזרחי לבית מגורים מס' 1 , מ 5.00 מ' ל 4.73 מ'

לבית מגורים מס' 2 מ 5.00 מ' ל 4.99 – 4.75 מ'.

2. קו בנין צדדי צפוני לבית מגורים מס' 2 מ 4.00 ל 2.52- 4.07 מ'.

3. קו בנין צדדי דרומי לבית מגורים מס' 1 מ 4.00 מ' ל 1.59 – 0.69 מ'.

ב. הגבהת גובה גדר, בגבול דרומי למול מבנה מס' 1, מ 1.50 מ' ל 1.70 מ',

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (5) בחוק התכנון והבניה.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר עח/200 לרבות תיקוניה שיאושרו מזמן לזמן ולתכנית עח/21/200.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות – עדיפות הוראות 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 בה כוחה.

ב. חשוב השטחים – הריטריט מוגש על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ע"י – "ר. יונס – מ. בהרי" משרד מדידות, ערערה 30026.

ג. חריגות : א. בניה קיימת בחריגה מהוראות עח/200 על תיקוניה ועח/21/200 שהוספה במטרות התכנית תישאר לפי תכנית זו. בניה חדשה, שינויים ותוספות לבניה קיימת יותרו רק בכפוף לטבלאות וזכויות הבניה בתכנית המוזכרת.
ב. תכנית זו אינה מסדירה חריגות אחרות בנחלה.

ד. היבט אקוסטי : במידת הצורך יהיה באחריות היזם להמציא בתחום מגרשו פתרון אקוסטי בהתאם לתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, התש"ן, והשינויים בהן מעת לעת ובהתייעצות עם אקוסטיקאי מומחה על חשבון היזם.

ה. חניה : מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי החלקה.

ו. הריסות: תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה של הגדרות המסומנות להריסה בתכנית זו. ביצוע ההריסות – על חשבון מבקש ההיתר.

ז. תנאים למתן היתר :

1. שילוב בתכנית הבקשה להיתר – בניית גדר אטומה לראיה תוך עיצוב ארכיטקטוני משני צידיה, בגובה שלא יקטן מ 1.70 מ' – עפ"י נספח בינוי מנחה – נספח מס' 1. בגבול דרומי מול מבנה מס' 1.

2. מבנה מס' 1 יהיה מחובר, בקומת קרקע שלו למבנה מגורים – מבנה מס' 2. (לא יהיה חבור עילי)

3. לא תותר בניה של קומה נוספת על מבנה מס' 1. לא תותר בניה על הגג וכן לא תותר בניה של מרפסת ו/או מיצללה (פרגולה).

4. מבנה מס' 1 ישמש שטח שרות בלבד במסגרת הזכויות הקיימות בנחלה.
5. בכל מקרה – לא ישמש למגורים ויבוטלו בו כל האלמנטים הקיימים של המגורים.

6. במבנה מס' 1 לא יותרו חלונות כלשהם בחזית הדרומית. כל הפתחים הקיימים – יאטמו.

12. תקנות לאזורים : אזור חקלאי מיוחד – באזור חקלאי מיוחד יותרו השימושים והתכלוית המוגדרים בתכנית עח/200 על תיקוניה ובתכנית עח/21/200 למעט השינויים הכלולים בתכ' זו.

13. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית "עמק – חפר".

14. כתב שיפוי : בעלי עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.

15. בצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

2.1 חשמל

- 2.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- 2.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.
- 2.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל (לפי עת/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא יינתן 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 קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.50 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.00 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.00 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים 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 33 ק"ו.
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.


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

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

2.1.4 (א) תהנות טרנפורמציה שלא על עמודים – תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו על קרקעיים.

ח ת י ס ו ת


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

צביה 157 
ה י ר ז מ

ב ע ל ה ק ר ק ע

אגודת דורון אקטיב ובאח"ט
שער הנובק 4, נחניה 42292, טל. 8237355

ה ס ת כ נ ו

צביה 157 
ה ס ת כ נ ו

ערן אדריכלים בע"מ
טשרניחובסקי 24, כפר-סדא
טל: 7422472, 09-7422450

