

03.05.2007

נתקבל

4016650

משרד המניס
מחוז חפר
16.05.2007
כתב ע"ב
תקנות תשכ"ח-1965

ס ר ח ב ת כ נ ו ן - ע ס ק - ח פ ר

שינוי תכנית מתאר מס' ע ח / 15 / 45 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
חלוקה בהסכמת בעל הקרקע ספ"י פרק ג' סמ"ל מלומיח לתכנון לבניה עמק חפר

בניית מתאר מס' 4515/07
שינוי לתכנית מתאר עח/200 על תיקוניה לתכנית עח/17/15
בישיבה מס' 200 מיום 30/10/07

תוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש מוכיר

- 1. סקום התכנית : סחור : ה ס ר כ ז
- נפה : ה ש ר ו ן
- סקום : בית יצחק - שער חפר, הורדים 6.
- גוש וחלקה: גוש 8212 חלקי חלקה 11.
- גוש 461 לפי תכ' עח/17/15.

- 2. בעל הקרקע : סינהל סקרעי ישראל
- 3. ה י ו ז ם : אליעזר כהן, בית יצחק-שער חפר 42920, טל. 09-8611941.
- 4. ה ס ג י ש : אליעזר כהן, בית יצחק-שער חפר 42920, טל. 09-8611941.
- 5. ה ס ת כ נ ן : אסנון דורון, אדריכל ורונה ערים, שער העסק 4, נתויה 42292, טל. 09-8337355.

6. שטח התכנית : 2.420 דונם.

7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול

8. מסמכי התכנית : א. שבעה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ג. תשריט בק.מ. 1:250, 1:2500 ו 1:100000 (להלן התשריט)
ג. וספח מס' 1 - נספח בינוי ופתוח בק.מ. 1:250.

כל מסמך מסמכי התכנית סהווה חלק-בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית : הפרדת מגרש מגורים חד משפחתיים, מאזור מגורים ב' מיוחד ע"י:

א. שינוי יטוד של חלק מחלקה 11 בגוש 8212, (מגרש מס' 461 בתכנית עח/17/15), מאזור מגורים ב' מיוחד לאזור מגורים חד משפחתיים (מגרש חדש 461 ב').

ב. העברת זכות של יח"ד אחת (מתוך שתיים הסותרות במגרש 461 טפ"י תכנית עח/17/15) לאזור מגורים חד משפחתיים (מגרש חדש 461 ב') ובכך ליצור אזור מגורים ב' מיוחד ובו 1 יח"ד ואזור מגורים חד משפחתיים ובו 1 יח"ד.

קביעת הוראות וזכויות בניה לאזור מגורים חד משפחתיים.

משרד המניס מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
4515/07
אישור תכנית מס' 4515/07
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, החליטה ביום 4.2.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

ד. חלוקת מגרשים בהסכמת בעל הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סיסמן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ה. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' מיוחד לדרך מוצעת ברוחב 2.0 מ'.

10. כפיפות לתכנית

: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית הסתאר עח/200 על תיקוניה ובתכנית עח/17/15, לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן.
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות

א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, סלפון, טלויזיה וכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

חיבור התשתיות למגרש המוצע יבוצע על חשבון התושב, כולל קבלת כל האישורים הכרוכים בפתיחת הכביש.

ב. התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י יונגר רן - מודד מוסמן ומהנדס גאודזיה.

ג. חלוקה ורשום: טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה כתשריט תכ' זו בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רשום באשור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות מסדידות מוסמכות פעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

ד. הפקעות לצרכי צבור: מקרקעין המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית כהתאם לכל דין.

12. תנאי למתן היתר בניה: חות דעת של לשכת הבריאות נפת נתניה בנושא הנחת צנור ביוב בתחום רדיוס מגן.

13. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עפ"י החוק.

14. עתיקות : על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק סיד את העבודה, להודיע על כל לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

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

16. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים

הערות	קווי בנין			מרחקים בין מבנים במ'.	מספר קומות	שטח בניה מתוך במ"ר		רוחב מרש' מינימלי	שטח מרש' בדונם	מספור המרש' בתש"ר	סמון בתש"ר	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי			שטח בניה מתוך במ"ר	מס' יה"ד					
ראה הערות * * *	—	3	5	צמוד למגורים או צמוד להגביית לפחות 3 מ' לתענה	2 קומות	250	שטח עיקרי	כמסומן בתש"ר	2.420	461	כתום ברזל תחום במקו שחור	אזור מגורים ב' מיוחד
	0 או 3 בהתאמת השכנו	3	5			שטח שירות						

מצב תוצע

הערות	קווי בנין			מרחקים בין מבנים במ'.	מספר קומות	שטח בניה מתוך במ"ר		רוחב מרש' מינימלי	שטח מרש' בדונם	מספור המרש' בתש"ר	סמון בתש"ר	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי			שטח בניה מתוך במ"ר	מס' יה"ד					
ראה הערות * * * * *	3	3	5	המרחק בין בית המגורים לתענה יצוין בבקשה להיתר בניה	2 קומות	160	שטח עיקרי	18 מ'	0.350	1461	כתום	אזור מגורים חד משפחתי
	0 או 3 בהתאמת השכנו	0 או 3 בהתאמת השכנו	5			יה"ד אחת בלבד	שטח שירות					
ראה הערות * * * * *	—	3	5	צמוד למגורים או 3 מ' מהגביית לפחות	2 קומות	250	שטח עיקרי	כמסומן בתש"ר	1.870	1461	כתום ברזל תחום במקו שחור	אזור מגורים ב' מיוחד
	0 או 3 בהתאמת השכנו	0 או 3 בהתאמת השכנו	5			מס' יה"ד	שטח שירות					

הערות:

- * ראה תקנות לאזורים.
- * ניתן לבנות את שטחי השרות (מבני עזר) במרחף שלא יחוג מהמבולחות החיצוניים של בית המגורים.
- * ייתר מחסו במקו בנין צדדי ס' לפי מצב קיים.
- * * * * * תחת בניה שטחים (עיקרי / שרות) בקומת המרקע - בתחום מקו הגבוי המסומנים בתש"ר.
- * * * * * ניתן לנייד שטחים עיקריים מקומה א' לקומת קרקע במסגרת בקשה להיתר בניה.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

16.1 אזור מגורים חד משפחתיים, מגרש 461 ב'

16.1.1 אזור זה נועד למגורים רמושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.

16.1.2 במגרש מגורים חד משפחתיים סותרת בנית 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.

16.1.3 שטחי בניה מכסיפליים:

עפ"י מרלת הוראות וזכויות בניה בהתאם לסעיף 15 בהוראות התכנית.

16.1.4 ניתן לבנות את שטחי השרות כמרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של רית המגורים. גובה המרתף מקט. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פניסיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.

16.1.5 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, מול כניסה זו.

16.1.6 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.

16.1.7 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.

הוראות בינוי: חניה צמודה לכית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:

א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ'. החניה תהיה כרצף עם בית המגורים או במרחק מבית המגורים, כפי שיוצג בבקשה להיתר הבניה.

ה. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: המרחק מבית המגורים יהיה כפי שיוצג בבקשה להיתר בניה.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

17.1 אזור מגורים ב' מיוחד, סגרש 461 א'

17.1.1 אזור זה נוסד למגורים במושב ותותר בו הקמת בנין מגורים, שטחי שרות למגורים (מבני עזר), סקלטים ובריכת שחיה.

17.1.2 גודל המגרש כמסומן בתשריט.

17.1.3 במגרש מגורים ב' מיוחד מותרת 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.

17.1 שטחי בניה למגורים:

עפ"י שבלת הוראות וזכויות בניה בהתאם לסעיף 15 בהוראות התכנית.

17.1.5 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקט. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.

17.1.6 במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות, למעט סככת החניה.

17.1.7 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, מול כניסה זו.

17.1.8 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.

17.1.9 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והרניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי הסגרש.

הוראות כינוי: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים.

א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' וכקו בנין צדדי 0 (אפט בהסכמת השכניה). החניה לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של 3 מ' מסנו.

ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3.0 מ' או 0 (אפט בהסכמת השכנים). החניה תהיה במרחק מינימלי מבית המגורים של 3 מ'.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 ס"ר. אורך סכנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של סכנה החניה יהיה עד 2.30 מ'. עצוב סכנה החניה והחומרים יהיו לשכיעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב.

ח ט ז

18.1

18.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופטילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל כדבר בטיחות.

18.1.2 לא תרוצט 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.

18.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או שתוכננים ומאושרים, פרט למכנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים חטה, מקו אנכי חשוך 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 תיליח חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיליח סבוזדים 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:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגרי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מכנים 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 כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) ככל 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 קווי החשמל למכנים המוצעים.

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

ועד מקומי
בית יצחק שער חפר

בית יצחק שער חפר
אגודה לחשיבות הקלאסית בעמ

ח ת י ס ו ת

אין לנו התנגדות עקרונית לכוכנית. בתנאי שזו תהיה
 מהנאמת עם רשויות התכנון ויוסמכות.
 החימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
 למוש התכנית על ידי ממשלת ישראל או כל גוף אחר, אין בה
 כדי להקנות כל סמכות לאגודתנו או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל שיהיה לה השפעה ונחרם עמנו
 הסכם מתאים בגובהו ואין החימתנו באה במקום הסכמה
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל ושות מוסמכת, לפי כל
 חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין לה השפעה או השפעה על
 זכויות השטח הנדון או על זכויות אחרות בתכנית. אין החימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שבוש מאתנו
 על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן
 החימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית,
 והיא הקפה ל-30 ימים מהאריך החתימה.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מריו המרכז

תאריך 05-2007

ה י ר ו ס

אגודת דורון עדיכל ובונה ע"ס
 שער העסק 4, נתניה 42292, טל. 8337355

ה ס ת כ נ ו

ה ס ג י ש

