

4016651

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 15.10.06
מחוז המרכז תאריך 29.5.07
מתכנת המחוז

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
מ.ק. חפר
17.04.2007
נתקבל

משרד הפנים
16.05.2007
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר

מועצה אזורית עמק חפר

תכנית שינוי מתאר עח / 29 / 10 / 1

שינוי לתכנית מתאר עח/200 על תיקוניה; לתכנית שינוי מתאר עח/במ/165

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' עח/29/10/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.10.06 לאשר את התוכנית
מפקח התכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

ולתכנית מפורטת משמ/22 (עח)

"הרחבה ב' למושב חרב לאח"

תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

1997	ספטמבר	
1997	נובמבר	עדכון
1999	אוקטובר	
2000	אפריל	
2001	מאי	
2001	דצמבר	
2004	מאי	
2005	מאי	
2005	ספטמבר	
2006	ינואר	הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' עח/29/10/1
בישיבה מס' 2004008 מיום 6/7/04
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש
מזכיר

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - עמק חפר
מועצה אזורית עמק חפר

תכנית שינוי מתאר עח / 29 / 10 / 1

שינוי לתכנית מתאר עח/200 על תיקוניה, לתכנית שינוי מתאר עח/במ/165
ולתכנית מפורטת משמ/22(עח)

"הרחבה ב' למושב חרב לאת"

תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה

פרק א': התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית שינוי מתאר עח/29/10/1: "הרחבה ב' למושב חרב לאת", להלן: 'התכנית'.
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית, להלן 'התשריט'.

2. המקום:

מושב חרב לאת, נ.צ.מ. 142700/200850.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 7923 חלקי חלקות: 88,80,43. מגרש 502 מתכנית עח/במ/165

4. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת:

1. 8 דפי הוראות בכתב, כולל טבלת זכויות בנייה (להלן התקנון).

2. גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1,250 (מצב קיים) ובקנ"מ 1:500 (מצב מוצע) כולל תרשימי סביבה בקנ"מ 1:50,000 ו-
1:10,000 (להלן: התשריט).

3. נספח ניקוז

4. נספח ביוב

כל מסמך הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

6. שטח התכנית:

7.30 דונם.

7. בעלי הקרקע:

מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקווה 88, תל-אביב.

8. יוזם ומגיש התכנית:

חרב לאת - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ, ד.ג. חפר 38860. טלפקס: 6365285 - 04.

9. עורך התכנית:

איריס ענבר-אדריכלית, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. ישוב שקד, ד.ג. מנשה 37862. טלפקס: 6350019 - 04.

10. מטרות התכנית:

תוספת 9 מגרשים חד משפחתיים לשכונת בניים קיימת במושב חרב לאת. התכנית כוללת:

שינוי יעוד משטח ספורט לאזור מגורים ולשטח ציבורי פתוח.
 קביעת הוראות והגבלות בנייה בתחום התכנית, והנחיות לביצוע התכנית.
 חלוקה למגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).

11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית שינוי מתאר עח/במ/165 ולתכנית מפורטת משמ/22(עח), וכפופה לתכנית מתאר מקומית מס' עח/200 על תיקוניה. במקרה של סתירה בין התכנית לתכניות הנ"ל - יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב' שטחים וסימונים בתשריט

12. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	האיזור
ב- %	בדונם	ב- %	בדונם		
61.64	4.50			בצבע כתום	אזור מגורים
7.95	0.58			בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
		69.59	5.08	בצבע ירוק תחום בקו חום כהה	שטח ספורט
30.41	2.22	30.41	2.22	בצבע חום	דרך קיימת/מאושרת
100.0	7.30	100.0	7.30		סה"כ שטח

13. סימונים נוספים בתשריט:

קו ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה	פסים אלכסוניים בצבע ירוק	אזור חקלאי
קו ומספר בצבע שחור	גבול ומספר מגרש מוצע	בצבע צהוב	אזור מגורים בנחלה
קו מקוטע אדום	קו בניין	בצבע צהוב תחום בקו ירוק	אזור מגורים לבעלי מקצוע
קו אדום מקוטע ומנוקד לסרוגין	קו חשמל קיים	בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
קו מתאר צהוב	מבנה להריסה	בצבע חום תחום בקו חום כהה	שטח לבנייני ציבור
קו בצבע שחור עם משולשים משני צידיו לסירוגין.	גבול גוש	בצבע סגול תחום בקו סגול כהה	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
קו כחול מקוטע.	גבול תכנית עח/במ/165	מספר ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך
קו כחול עבה.	גבול התכנית	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ).	מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך
		מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ).	רוחב הדרך

פרק ג' רשימת תכליות ושימושים

14. כללי:

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. התכליות לפי אזורים:

15.01 אזור מגורים

האזור מיועד לבניית יח"ד אחת למגרש כולל שטחי שירות במבנה אחד.

לא יותר מבני עזר נפרדים למעט סככת חניה מקורה. שטחי השירות למעט סככת חניה נפרדת יהוו חלק ממבנה המגורים בתחום קווי הבניין של מבנה זה. עיצוב מבנה החנייה והחומרים יהיו לשביעות רצון הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב. שימוש עיקרי: מגורים.

שטחי שירות: בהתאם לחוק. שטח מירבי לחנייה מקורה 30 מ"ר, וגובה פנימי מירבי של 2.20 מ'.

קומת עמודים מפולשת: בגובה מירבי של 2.20 מ' ובשטח מירבי של 50 מ"ר.

ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של קומת הקרקע של בית המגורים, ואשר תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.0 מ' מפני קרקע סופיים סמוכים, ויובטחו בו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים. גובה נטו מירבי למרתף לצרכי שירות: 2.20 מ'. הכניסה אליו במדרגות פנימיות בלבד מתוך יח"ד.

חנייה: חנייה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בניין של המגורים. לחילופין ניתן להקים: חנייה בקו בניין קדמי 1.5 מ' ובקו בניין צדדי 0 (בהסכמת שכן גובל), אשר תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' ממנו; או- חנייה בקו בניין אחורי וצדדי 0 בהסכמת שכנים גובלים, ובמרחק מיזערי 3 מ' מבית המגורים. אורך מירבי למבנה חנייה במקביל לגבול מגרש: 6 מ'.

15.02 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)

ישמש למשטחי גינון, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, לשבילים להולכי רגל, למסלולי אופניים. טרנספורמטורים, מערכות תשתית על ותת- קרקעיות, מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות, לתעלות ניקוז, לכלים לאצירת אשפה, לתחנות לחלוקת דואר, בהתאם לסעיף 21 (תשתיות). פיתוח שטח זה יתבצע במקביל לפיתוח מגרשי הבנייה.

לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.

מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית.

15.03 דרכים וחניות

תשמשנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות, לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

16. לוח זכויות והגבלות הבנייה:

זכויות בנייה											י"ד למגרש	גודל מגרש (מ"ר)	מיזערי (מ"ר)	שטח מוצע	צבע בתעריט	ייעוד האיזור
קווי בניין (מ') (1)			גובה מבנים מירבי	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בנייה מירבי	שטח בנייה מירבי מתחת מפלס כניסה (מ"ר) (2)		שטח בנייה מירבי מעל מפלס כניסה (מ"ר)		תכנית קרקע (מ"ר)						
אחורי	צדדי	קדמי				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
6	3	5	9 מ' לגג משופע; 7.5 מ' לגג שטוח	2 ק' מעל מפלס כניסה + 1 ק' מתחת מפלס	220 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות	50 (על חשבון שטח שמעל המפלס)	80 (על חשבון שטח שמעל המפלס)	50	220	190	1	450	4,500 מ"ר	כתום	מגורים	

16.1 הנחיות כלליות לסעיף 16:

(1) במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בנין צדיים.

חנייה מקורה תהיה צמודה לבית המגורים או במרחק של 3 מ' ממנו. קווי בנין צדדי ואחורי לסככת חנייה יהיו 3 מ' או 0 - בהסכמת השכן הגובל, וניקוזה למגרש המבקש.

(2) במגרשים אשר שיפוע הקרקע הטבעית בהם מאפשר זאת, בכפוף לחתך המראה התאמה לקו קרקע טבעית, ניתן לבנות את קומות המגורים במבנה - מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין (כניסה במפלס עליון וירידה לקומות מגורים נוספת). כל זאת ובלבד שסה"כ השטח המותר לבנייה לא יעלה על 220 מ"ר לשטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטחי שרות.

(3) קו מתאר לקומה התת-קרקעית לא יחרוג מקו ההיקף של הקומה שמעליה (קומת הכניסה). הכניסה לקומה התת-קרקעית תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור.

16.2 שטחי מגרשים :

כללי: שטחי המגרשים נמדדו גרפית. בתכנית לצרכי רישום מותרת סטייה משטחים אלו בהתאם לתקנות בעת הכנתה.

מגורים א': מגרשים מס' 505-513 בשטח: 500 מ"ר; ש.צ.פ.: מגרש מס' 540 שטח: 290 מ"ר

מגרש מס' 541 שטח: 290 מ"ר

פרק 17 תקנות כלליות

17. תנאים למתן היתרי בנייה:

17.1 תחילת ביצוע שידרוג מט"ש מרץ.

17.2 אישור תכנית פיתוח על ידי הוועדה המקומית (לפי דרישת הוועדה המקומית - פרק זה סעיף מס' 24).

17.3 אישור תכנית חלוקה.

17.4 ביצוע הריסת מבנים ו/או גדרות המסומנים להריסה בתכנית זו ע"י יזם התכנית ו/או מבקש ההיתר.

17.5 העתקת מגרש הספורט הקיים כיום והקמתו בתחום אתר חליפי מוסכם מהווה תנאי לפיתוח מגרשי בנייה למגורים.

17 (א) תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית.

18. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

19. חלוקה ורישום:

טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הוועדה המקומית לפי תכנית זו.

סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות, טענות אישור הוועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

20. חנייה:

בתחום מגרשי מגורים יהיו לפחות 2 מקומות חנייה לכל יח"ד. מקומות נוספים לחנייה ציבורית ניתן למקם בתחומי הדרכים באישור הוועדה המקומית.

21. תשתיות:

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

כל התשתיות יוכנו או ישופרו בהתאם למפרט פיתוח שאושר ע"י הוועדה המקומית (סעיף 24 לתכנית).

21.2 היתר בנייה יותנה באבטחת אספקת מים מרשת מי שתייה תקינה, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

- 21.3. היתר בנייה יותנה בתחילת ביצוע שידרוג מט"ש מרץ וביבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה באישור במשרד לאיכות הסביבה. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים כלשהם אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי התהום. היתר לשימוש במבנה ו/או במתקן יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לפרוט לעיל.
- 21.4. היתר בנייה יינתן לאחר שפתרון ניקוז נאות - יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- 21.5. רשתות הטלפונים, הכבלים, המתח הנמוך והמתח הגבוה כולל החיבורים למבנים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים.
- חיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת-קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גיבון וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי.

22. אשפה:

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות מהנדס הוועדה המקומית. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות מטרדי ריח, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. בתחום המגורים ימוקמו מתקני האשפה בתחום המגרש באופן שיוסדרו ויעוצבו כך שיימנעו מפגעים תברואיים וחזותיים.

23. הוראות כלליות לעיצוב ארכיטקטוני:

- 23.01. גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור ובהתאם לתכנית פיתוח ובינוי. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 23.02. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגזוניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש בהתאם לסעיף 24.
- 23.03. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק). כן תותר בניית בתים מעץ. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות.
- 23.04. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בתקני משרד העבודה. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- 23.05. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. הקולטים יוצבו באופן שיוסדרו ככל האפשר מדרכים ציבוריות למניעת מפגע אסתטי. לא תותר הצבת דודי שמש גזיים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מתקן המיועד לכך ע"ג גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה.
- 23.06. לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 23.07. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך.

23.08 גובה גדרות לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הטבעיים. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ.
 חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי החובות רצופים, וייקבעו בתכנית פיתוח (פרק זה סעיף 24).
 בחזיתות המגרשים הפונות לשטח ציבורי לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות מרותכות מגולוונות איכותיות
 מרכיבים מתועשים.

24. תכנית פיתוח:

למתחם המגורים בתכנית זו יש להכין תכנית פיתוח אשר תוגש בקנ"מ 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
 תנאי למתן היתר בנייה – אישור תכנית הפיתוח על ידי הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהיה מבוססת על תכנית זו
 ותכלול:

- 24.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
 24.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן
 הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
 24.03 כללים לפיתוחו הכללי של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים,
 תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן
 מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף
 התכנון, ולפי דרישות הוועדה המקומית.
 24.04 פיתוח השצ"פ יתבצע במקביל לפיתוח מגרשי הבנייה (ר' גם סעיף 17.5 לעיל).

פרק ה' הגבלות בנייה

25. הגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני
 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו חשמל
2.0m	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5m	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0m	קו מתח גבוה עד 33kv
11.0m	קו מתח עליון עד 160kv (עם שדות עד 300 מ')

26. הגבלות בנייה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

מרחק מיזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג הכבל
0.5m	מתח נמוך עד 1000v
1.0m	מתח גבוה עד 33kv
3.0m	מתח עליון עד 160kv

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

