

4016722

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 30.10.06

משרד הפנים  
מחוז מרכז 16.9.07  
תאריך

מתכנת המחוז

29.07.2007

נתקבל

תיק מס':

מסומית לתכנון ופיקוח

12.06.2007

נתקבל

## מחוז מרכז

### מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית שינוי מתאר מקומית

מס' עח / 132 / 3

בית חרות - הרחבה ב'

שינוי לתכניות מתאר מספר:

עח / 200 על תיקוניה, עח / 132, עח / במ / 163,

ולתכנית מפורטת משמ / 27 (עח)

איחוד וחלוקה לפי סעיף ז' פרק ג' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע

05/2004

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' עח / 132 / 3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.10.06 לאשר את התוכנית

יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס' עח / 132 / 3

בישיבה מס' 2004/11 מיום 22/8/04

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית

גושב ראש

מזכיר

## מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית שינוי מתאר מקומית

מס' עח 3/132

בית חרות - הרחבה ב'

שינוי לתכנית מתאר מספר:

עח/ 200 על תיקוניה , עח/ 132 , עח/ במ/ 163.

ולתכנית מפורטת משמ/ 27 (עח)

איחוד וחלוקה לפי סעיף ז' פרק ג' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית מס' עח 3/132  
שינוי לתכנית המתאר עח/200 על תיקוניה , עח/ 132 , עח/ במ/ 163  
ולתכנית משמ/ 27 (עח)

### 2. תכולת התכנית:

התכנית כוללת:

א. 10 דפי הוראות בכתב כולל טבלת זכויות בנייה (להלן - "התקנון").

ב. תשריטים בקנ"מ - 1:1000 ותשרימי סביבה בקנ"מ 1:5000 ,

2500 : 1 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, (להלן -

"התשריטים"). כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

ג. נספח ביוב.

ד. נספח ניקוז.

### 3. מקום:

מחוז: המרכז

נפה: השרון

מועצה אזורית: עמק חפר

מקום: מושב בית חרות: גוש 8341 , חלקה 21

חלקי חלקות: 19 ; 20 , 22 , 23 , 37 , 38 .

4. גבולות התכנית:  
כמסומן בקו כחול בתכנית.
5. שטח התכנית:  
26.390 דונם.
6. בעל הקרקע:  
מדינת ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל, דרך פ"ת 88 תל-אביב,  
טל: 5638204 03
7. יוזם התכנית:  
בית חרות, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ, מיקוד 40291  
טל: 8663131 09
8. מגיש התכנית:  
בית חרות, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ, מיקוד 40291.  
טל: 8663131 09
9. עורך התכנית:  
אדריכל שאול ששון, נורדאו 21 הרצליה ב', 46585,  
טל: 9585898 09
10. יחס לתכניות אחרות:  
על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר עח/200 על תיקוניה,  
עח/132, עח/ במ / 163 וכן תכנית מפורטת משמ 27/ (עח).  
במקרה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות המפורטות  
שנזכרו לעיל תכרענה הוראות תכנית זו.
11. מטרת התכנית:  
תוספת של 12 מגרשי מגורים לשכונת ההרחבה של מושב בית חרות,  
ע"י:  
א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים, דרכים, שטח בנוי  
ציבורי, שטח ציבורי פתוח ושינויי ייעוד משטח בנוי ציבורי לשטח  
ציבורי פתוח לדרך ואזור מגורים.  
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות  
פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.  
ג. קביעת הוראות והגבלות בנייה בשטח התכנית.  
ד. קביעת הנחיות לשימוש במחפורת. (ראה סעיף 14, 18)  
12. תכליות ושימושים:  
12.1 אזור מגורים. (מסומן בתשריט בצבע כתום)  
א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע בבניינים חד  
משפחתיים, בני קומה אחת או שתי קומות.

ב. קווי בניין:

קו בנין קדמי: 5 מ'.

קו בנין אחורי: 6 מ'.

קו בנין צדדי: 3 מ'.

במגרשים פינתיים: 5 מ' בשני קווי בניין קדמיים 3 מ' בשני קווי

בניין צידיים. ללא קו בנין אחורי.

ג. שטחי בנייה ותכסית:

% 30 משטח המגרש לבניין חד קומתי, לא כולל שטחי שרות.

% 40 משטח המגרש לבניין דו קומתי, לא כולל שטחי שרות.

כיסוי הקרקע לא יעלה על 40%.

ד. שטחי שרות:

סה"כ שטחי השרות למגורים לא יעלו על % 10 משטח המגרש. מחסנים

יוקמו רק בחלקו האחורי של המגרש.

חנייה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחילופין

ניתן:

\* חנייה בקו בנין קדמי 1.5 מ', ובקו בנין צידי אפס (אפס - בהסכמת

השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.

\* חנייה בקו בנין אחורי וצידי אפס בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי

מבית המגורים יהיה 3 מ'. סה"כ שטח החנייה לא יעלה על 30 מ"ר.

אורך מבנה החנייה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה

החנייה יהיה עד 2.30 מ'.

עיצוב מבנה החנייה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית,

בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

ה. גובה הבניין:

לא יעלה על 2 קומות.

גובה מרבי למבנה עם גג שטוח: עד 7.50 מ'.

גובה למבנה עם גג משופע: עד 9.00 מ'.

ו. מרתפים:

ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים

של בית המגורים. גובה המרתף מקסימום 220 ס"מ, הכניסה למרתף

במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח במרתף, השימושים בו יהיו

לצרכים אישיים של המשפחה.

ז. שונות:

- מסתור לקולטי שמש בגגות שטוחים, יותר לשביעות רצון הועדה

המקומית עמק חפר. בגגות רעפים יונחו הקולטים בצמוד למישור הגג

והדודים יותקנו בחלל הגג.

- מתקני ייבוש כביסה, יוסתרו ע"י מחסה או חומר בניה אחר

שבאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה יוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ואינו בחזית המגרש. הכל באישור הועדה המקומית עמק חפר בעת מתן היתר בנייה.

ה. פיתוח במגרש:

בבקשה להיתר בנייה יש לכלול תכנית פיתוח, חתכים לאורך ולרוחב המגרש, בקנ"מ 1:100.

ט. גדרות:

הגדרות לחזית ייבנו מאבן מקומית בגובה 0.6 מ' לפחות ועד 1.20 מ'. בצידי המגרש האחרים תהיה גדר בגובה כולל עד 1.80 מ' ע"ג מסד בטון של 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים. גובה גדר בבניין פינתי - תהיה בחלק האטום 0.6 מ' יחסית לפני ציר הדרך הסמוכה ועד 1.20 מ', מול הגדר; האורך הרלוונטי המקסימלי יהיה 30 מ', לאורך הפינה.

12.2 שטח ציבורי פתוח:

מיועד לגינון ציבורי. תיאסר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים. יותר מעבר קווי תשתית ציבורית, כגון: ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת תת קרקעיים. פיתוח השטח הציבורי יהיה עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית עמק חפר.

12.3 שטח לבנייני ציבור.

12.3.1 מיועד לבנייני ציבור בהתאם לדרישות מושב בית חרות

ובאישור המועצה האזורית עמק חפר.

12.3.2 קווי בניין, תכנית ושטחי שרות, כמו באזור המגורים.

12.3.3 גובה הבניין לא יעלה על שתי קומות.

12.3.4 חנייה בתוך גבולות המגרש עפ"י תקן החנייה שיהיה בעת

הוצאת היתר בנייה, ובאישור הועדה המקומית עמק חפר.

12.3.5 בבקשה להיתר בניין יש לכלול תכנית פיתוח, חתכים

לאורך ולרוחב המגרש, בקנ"מ 1:100.

13. תשתיות:

13.1 ניקוז ותיעול

13.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאזורים

השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה בפני

שיטפונות תשי"ח - 1957 על תיקוניו ותקנותיו, ניקוז,

תיעול והגנה מפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים

יסומנו בתכנית זו, ע"פ הנחיות רשות הניקוז שבתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאת הועדה המקומית לתת היתר בניה, שימוש ופעילות ע"פ תכנית הבינוי בלבד.

13.1.2 כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות. בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

### 13.2 שפכים:

- 13.2.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 13.2.2 יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי, עפ"י תכנית מפורטת באישור משרד הבריאות וזאת כתנאי להוצאת היתרי הבנייה.
- 13.2.3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 13.2.4 קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 13.2.5 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או למי תהום.

### 13.3 ניקוז:

תותר השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, ובלבד שיובטח אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

### 13.4 איכות הסביבה:

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

רעש: כל פעילות העלולה לגרום למפגעי רעש ולחריגה ממפלסי רעש מותרים בחוק מחייבת תכנון אקוסטי והטלת מגבלות על הפעלה. היתר יוצא בכפוף לדו"ח אקוסטי ופתרונות שיבטיחו

עמידה במפלסי רעש המותרים לפי החוק למניעת מפגעים (תקנות לרעש בלתי סביר).

### 13.5 אשפה:

13.5.1 הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים, בפתרון אצירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד איכות הסביבה, למניעת מטרדים סביבתיים.

13.5.2 המתקנים לאשפה ימוקמו בתחומי מגרשי המגורים, יוסתרו ויוצבו למניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים.

### 13.6 חנייה:

13.6.1 מספר מקומות החנייה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (התקנת מקומות חנייה), שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, ולפחות שני מקומות חנייה לכל יח"ד בתחומי המגרש.

13.6.2 לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, באישור הועדה המקומית.

13.6.3 לא תורשה חנייה מחוץ לתחומי המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי.

### 13.7 חשמל:

13.7.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בנייה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת חשמל לישראל בדבר בטיחות.

13.7.2 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.

13.7.3 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/ 200) וע"פ תקנות חברת חשמל:

13.7.3.1 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מ', בהסכמת חברת חשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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.  
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.  
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.  
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11.0 מ'.  
 בקו מתח P7 400 ק"ו (עם שדות 500 מ') - 21.0 מ'.  
 הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח  
 על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת  
 חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים  
 המינימאליים המותרים.

13.7.3.2 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 עד 33 ק"ו.  
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים  
 אלא רק קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

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

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

13.7.3.5 תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים - תהיינה  
 בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל  
 חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו תת-  
 קרקעיים.

## 14. טבלת מגרשים, ייעודי קרקע והנחיות בניה:

| מס' מגרש | ייעוד                 | גודל מגרש | שטחי בנייה **                                           |                                                                                        | מס' קומות | קווי בניין |      |       |                                                         |
|----------|-----------------------|-----------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------|-------|---------------------------------------------------------|
|          |                       |           | שטח עיקרי                                               | שטחי שירות                                                                             |           | קדמי       | צידי | אחורי | מגרש פינתי                                              |
| 301-312  | מגורים                | 500 מ"ר   | 30% בקומה אחת<br>40% בשתי קומות.<br>40% כיסוי קרקע סה"כ | לא יותר מ 10% משטח המגרש                                                               | 2         | 5 מ'       | 3 מ' | 6 מ'  | 5 מ' בשני קווי הבניין הקדמיים, 3 מ' בקווי בניין צידיים. |
| 353      | מבני ציבור            |           | 30% בקומה אחת<br>40% בשתי קומות.<br>40% כיסוי קרקע סה"כ | עד 10%                                                                                 | 2         | 5 מ'       | 3 מ' | 6 מ'  |                                                         |
| 355      | חקלאי (מחפורת ששוקמה) |           | לפי עח/ 132 ועח/ 200 באישור ועדה מקומית                 | לא תותר כל בנייה. יותרו גידולים חקלאיים חוסכי מים, באישור משרד החקלאות, ראה גם סעיף 18 |           |            |      |       |                                                         |
| 356      | חקלאי                 |           | בנייה: לפי עח/ 132 ועח/ 200 באישור ועדה מקומית          |                                                                                        |           |            |      |       |                                                         |

## הערות:

- \* רוחב חזית מגרש כ 20 מ', או כמסומן בתסריט.
- \*\* בכל מקרה לא יעבור שטח התכסית על 30% לקומה (לעיקר המבנה) ו 40% כולל שטחי שירות.
- \*\*\* ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף. שטחי שרות מחוברים לבית יהיו בקווי בנין של בית המגורים.

## 15. חלוקת מגרשים:

חלוקה ורישום: טרם מתן היתר, תחולק הקרקע, הכלולה בתכניות בתשריט חלוקת קרקע שיאושר ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית, הנובעות ממדידות מוסמכות, טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

## 16. תקשורת:

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל

בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו ייקבעו ע"י ועד המושב - בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

17. הפקעה 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 מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה.

18. מחפורת:

במגרש מוצע מספר 355 בייעוד חקלאי. קיימת מחפורת שמולאה באתר זה ללא תיעוד שכבות המילוי ולפיכך יותרו במתחם המחפורת ששוקמה גידולים חקלאיים חוסכי מים באישור משרד החקלאות. ראה גם זכויות בסעיף 14.

19. השקיה בקולחין:

לא תאושר השקיה בקולחין סמוך לבתי המושב במרחק של 60 מ' עד 120 מ', בהתאם לשיטת ההשקיה ובתנאי ששטח ההשקיה יהיה מגודר ולא תגרם בעיית ריחות. בשטח שאינו מגודר תאושר השקיה בקולחין במרחק של 300 מ' מבתי המושב.

20. ביצוע התכנית:

ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר, בהתאם לחוק.

22. חוק העתיקות:

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

# תכנית שינוי מתאר מקומית מס' עח/ 132 / 3

התימות:

היזם:

בית חרות - מושב עובדים  
התושבות שיתופית בע"מ

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

שאול ששון אדריכל

תאריך:

אין לנו התנגדות עירונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה  
מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
התימות הן לצרכי הכנון בלבד, אין בה משום הסכמה  
למשום התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה  
כד להתקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין  
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו  
הסכם מתאיף בנינו ואין התימות זו באה במקום הסכמת  
כל בעל זכות בשטח הנדון ואז כל רשות מוסמכת, לפי כל  
חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
ידינו הסכם בנין ושטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואז  
ויתור על זכותנו לבטל כלל הפרה ע"י מי שרכש מאתנו  
על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואז על כל זכות אחרת  
העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן  
התימות ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית,  
ללא כל הודאה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.  
מינוח הקרקע ישראל  
ה'תשס"ז

20-05-2007