

571717

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

27.02.2009

משרד הפנים
מחוז מרכז

23.09.2008

נתקבל

ס ר ח ב ת ג י ר כ ל - " ע ס ק - ח פ ר "

תיק מס':

שינוי תכנית מתאר מס' ע ח / ק 138 / 1-0-1
אחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע לפי פרק
התכנון והבניה.
חלטת הועדה המקומית/ועדה מיום 14/10/07
תאריך 28/10/08
מחנה הועדה

שינוי לתכנית מתאר עח/200 על תיקוניה

ולתכנית מפורטת עח/138 המהווה שינוי לתכנית עח/98 ועדה מקומית עמק חפר

הפקדת תכנית מס' 138/א
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 700/2008 ביום 14/10/07
י"ר הועדה

1. מקום התכנית : מחוז : ה ס ר כ ז
נפה : ה ש ר ו נ
מקום : הדר - עס.

גוש וחלקה : גוש 8302 חלקה 65.
חלקי חלקות : 58, 75.
גוש 8303 חלקי חלקה : 1.

2. בעל הקרקע : סינהל מקרקעי ישראל

3. היזום : איל צ'צ'יק, ת.ד. 56, הדר-עס 42935. טל. 09-8336746.

4. המגיש : איל צ'צ'יק, ת.ד. 56, הדר-עס 42935. טל. 09-8336746.

5. הסתכנון : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים
שער העסק 4, נתניה 42292. טל. 09-8337355.

6. שטח התכנית : 3.972 דונם.

7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול

8. מסמכי התכנית : א. ששה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ב. תשריט בק.מ. 1:250, 1:2500 ו 1:100000
(להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע, כהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן החוק), על ידי:

- (1) שינוי יעוד הקרקע סדרך קיימת לאזור חקלאי מיוחד - מושב.
- (2) שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי מיוחד - מושב לדרך.

ב. שינוי קווי בנין נקודתיים למבנים קיימים, לפי סעיף 62א.(א)(4) לחוק, כדלהלן:-

- (1) שינוי קו בנין קדמי לבית מגורים קיים
מ 5.0 מ' ל 3.85-4.85 מ'.

2/..

ועדה מקומית עמק חפר
ישיבה מס' 700/2008
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 700/2008 ביום 14/10/07
י"ר הועדה
מחנה הועדה

(2) שינוי קו בנין צדדי דרומי למחסן קיים
מ - 3.0 מ' ל - 3.0-2.15 מ'.

(3) שינוי קו בנין קדמי צפוני לסככה חקלאית קיימת
מ - 5.0 מ' ל - 3.95-3.75 מ'.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 על תיקוניה וכן הוראות תכנית מפורטת עח/138 המהווה שינוי לתכנית עח/98.

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 בא כוחה.

ב. חסור השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מצביות וטופוגרפיות ע"י מודד מוסמך - "מודדי חדרה בע"מ".

12. הריסה : מבנה המצוי בשטח הצבורי של כפר ידידיה והגדר אשר מצפון, החורגים אל תחום הנחלה, סומנו בתשריט ל"הריסה" בחלקם החורג לתוך הנחלה. בצוע ההריסה - בסועד שיקבע ע"י הועדה המקומית ובהוראתה. בכל מקרה, אי בצועה לא יהווה תנאי לסתן היתרי בניה בתחום הנחלה.

13. חלוקה ורישום : טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית, הנובעות ממדידות מוסמכות, שעונות אישור הועדה המקומית, לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

14. הסדרת בניה קיימת : בנינים הקיימים בחריגה מתכניות עח/200 על תיקוניה, ותכ' עח/138 המהווה שינוי לעח/98, יותרו בהתאם לתכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת, יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.

15. הפקעות לצרכי צבור : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

16. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עסק חפר.

17. בצוע התכנית : תוך 5 שנים סיום מתן תוקף.

19. טבלת זכויות והוראות בניה

הערות	קווי בניה		מרחקים בין מבנים במ'.	מספר מספר מבנים	מספר קומות	שטח בניה מותר		רוחב מדרש מדינתי	שטח מדרש מדינתי	סמון בתעריט	ראשון
	צדדי	קדמי									
ראה הערות * * *	3	5	בין 2 בתי ממוזגים 5 מ' לפחות	2	2	400 מ"ר סה"כ	שטח עיקרי	20 מ'	כמסומן בתעריט	פסים ירוקים באולסטון חתום כחום	אזור תעריט - מיושב מושב
	0 או 3 בהסכמת השכן	5 מ' 1.5 למסדר	צמוד לממוזגים או 3 מ' מהגבית לפחות			10% משטח המדרש עד 65 מ"ר כולל מוסר	שטחי שירות				
						3 יח"ד בשני מבנים בלבד.		מבנים מקלאיים			
	3	5	5 מ' מבית הממוזגים								

הערות :

- * ראה תענית לאזורים.
- * ניתן לבנות את שטחי השרות (מבני העזר) במרחקים ולפי ההוראות כדלהלן:-
- * * א. ניתן לבנות את שטחי השרות במרחק שלא יתווג מהמבולות החיצוניים של בית הממוזגים, מזהב המרחק מקט. 2:20 מ'. הכניסה למרחק במדרגות פנימיות. לא חורשה התקנת מטבח במזר המרחק והשמישים בו יהיו לצורכים אישיים של המשפחה.
- ב. במידה ויבנה מרחק ירוק בו כל שטחי השרות למעט מבנה התעיה.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם
=====

- 1.1 אזור חקלאי מיוחד
- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שטחי שדות למגורים ומבנים חקלאיים.
- 1.1.2 תותר בנית 3 יחידות דיור בשטח עיקרי שלא יעלה על 400 מ"ר, בשני מבנים נפרדים.
- 1.1.3 מותרת בנית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.
- 1.1.4 מותרת בנית שתי קומות על עמודים או מרתף שגובהם אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 1.1.5 שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד מסנו.
- 1.1.6 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. במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות, למעט סככת חניה.
- 1.1.7 תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות.
- 1.1.8 חניה: מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ז בתחומי המגרש.
- הוראות בינוי: מבנה חניה שיעמוד בקו בנין עם בית המגורים, יוכל להיות צמוד לו. לחלופין ניתן:
- א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או אפס בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- 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.

מגבלות הבניה סרשות חשםל

1.1

1.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר כתיחות.

1.1.2 לא תרוצט כל פעילות גיזוח עצים חכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזוח, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

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

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

כרשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'
כרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

(ב) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח גרוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

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

(ג) המרחקים האנכיים והמזעריים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ח ת י ס ו ת

אין לנו התנגדות עקרונית להצעתו ב...
 מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות
 להימנעו חנה לצרכי הבנין בלבד, אין בה שום
 למימוש התכנית על-ידי הוועד או כל אדם אחר, ו
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ו
 הסכם מתאים בגינו ואין להימנעו או באה בזכות
 כל בעל זכות בנחלה הנזכרת ואם כל רשות מוסמכת, ל
 הוועד ועפ"י כך
 למען הסדר דבריו כי אם נעשה או יעשה
 ידועו רשמי דבריו כי אין להם שום זכות או
 על התכנית להימנעו או להאחר בליוזם הסכם כאמור
 ייתור על זכותו לבטל בנכח הפרתו ע"י מי שרכש כזו
 על פני זכויות ולשחן בשטח, ואם על כל זכות אחר
 העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין, ש
 התימננו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכניעה
 יריא הקפה ל-ט"ו חודשים מהאריך הסופי
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחנן הנכבד

דוד אמגדי
 אדריכל המחנה

21-02-2008

ה י ר ז מ

ב ע ל ה ק ר ק ע

11112
 אסנן דודו אדריכל ובונה ערים
 מתד העסק 4, נתניה 42292, טל. 8337355

ה ס ת כ נ

(Handwritten signature)

ה ס ג י ש



הדר-עם" כפר שיתופי
 הוצאות חקלאית בע"מ