

משרד הפניס
מחוז מרכז
18.12.2008
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז - נפת השרון
מרחב תכנון מקומי - "עמק חפר"
בית יצחק - שער חפר

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"עמק-חפר"
30.11.2008
נתקבל

תכנית מפורטת מס' עח/מק/15/47

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע

שינוי לתכניות מס':

עח/200 על תיקוניה, עח/21/200, עח/17/15,
עח/36/15

הוראות התכנית

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 512/06
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2006003 ביום 5/12/06
תאריך: יו"ר הועדה
תאריך: הממונה על המחוז

נבדק וניתן להמקיד לאשר
החלטת הועדה המקומית משנה מיום 5/12/06
תאריך: 7/12/08
מחלקת הועדה

תאריך: 17 אוקטובר 2008

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' עח/מק/47/15".

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת עם איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, בסמכות ועדה מקומית.

2. סוג התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום בית יצחק - שער חפר, מחוז מרכז, נפת השרון, מועצה אזורית עמק חפר, מרחב תכנון מקומי עמק חפר.

3. מקום התכנית:

4. תחום התכנית:

גוש	חלק מחלקה	חלקה
8212	89	
8214	70, 26, 25, 14	27

בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים המצורפים לתכנית זו.

19.411 דונם.

5. שטח התכנית:

6. יוזמי התכנית:

1. בית יצחק-שער חפר, אגודה להתיישבות חקלאית בע"מ
דואר בית יצחק, 42920. טל': 09/8608333 פקס': 09/8616933
2. חגית ושלמה רביד
דואר בית יצחק, 42920 טל' 09/8825754
3. מיכל ויובל רודן
דואר בית יצחק, 42920 טל' 09/8621097

7. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.
דרך מנחם בגין 125, תל-אביב. טל': 03/7632222, פקס': 03/7632299

8. המתכנן:

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
רח' זרובבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

9. מסמכי התכנית:

- 5 דפי הוראות בכתב בלבד.
- תשריט - תרשים אזור בקנ"מ 1:50,000, הכולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:5,000, תכניות מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.

כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכניות מס': עח/200 על תיקוניה, עח/21/200, עח/17/15 ו-עח/36/15 במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

11. מטרות התכנית:

1. מתחם מס' 1:

איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.(א)(1) לחוק וזאת ע"י:
א. שינוי יעודי קרקע כדלקמן:

- מאזור חקלאי בתחום חלקה א' - לרחוב משולב, לאזור מגורים א' בתחום חלקה א' ולאזור מגורים חד-משפחתיים.
 - מאזור מגורים א' בתחום חלקה א' - לאזור חקלאי חלקה א'.
 - מאזור מגורים חד-משפחתיים - לאזור מגורים א' בתחום חלקה א'.
 - משטח ציבורי פתוח - לדרך משולבת ולאזור חקלאי בתחום חלקה א'.
 - מרחוב משולב - לשטח ציבורי פתוח.
- ב. קו בנין קדמי צפוני במגרש 773 הינו 5 מ' מגבול המגרש.

2. מתחם מס' 2:

איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לפי סעיף 62א.(א)(1) לחוק וזאת ע"י:
ג. שינוי יעודי קרקע כדלקמן:

- מאזור חקלאי בתחום חלקה א' - לאזור מגורים א' בתחום חלקה א' ולאזור מגורים חד-משפחתיים.
 - מאזור מגורים א' בתחום חלקה א' - לאזור חקלאי חלקה א'.
 - מאזור מגורים חד-משפחתיים - לאזור מגורים א' בתחום חלקה א'.
- ד. ביטול זכות מעבר במגרש 178A.

12. זכויות והוראות הבנייה:

לפי תכניות מאושרות החלות בתחום התכנית, בכפוף לשינויים המוצעים בתכנית זו.

13. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק לוועדה מקומית עמק חפר.

14. 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 טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

15. מבנים קיימים:

בניה חדשה, תוספות ושינויים לבנייה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.
התכנית איננה מסדירה חריגות בניה ככל שישנן.

16. מבנים להריסה:

תנאי להיתר- ביצוע הריסת מבנים, ו/או גדרות המסומנים להריסה ע"ח מבקש ההיתר- במידה וימצאו מבנים.

17. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

18. רחוב משולב:

רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

19. חניה:

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

20. חשמל:

1. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות – בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
 2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 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 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 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח-על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
3. תחנות טרנספורמציה ככל שתידרשנה, תהינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל המבנים) תהיה תת-קרקעית.

21. ביצוע התכנית:

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לה.

22. הוראות שונות:

1. התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י יונגר רן, מודד מוסמך מס' רשיון 891, מיום 3.2.06.
2. הכניסה למגרש מס' 735/1 תהיה מהדרך החקלאית הצמודה לה וכלולה בקו הכחול של התכנית.
- 3.

23. עתיקות:

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

חתימות:

הב"ד
הג"כ

בית יצחק-טעור חפר
אגודה להתיישבות הקלטת בניין

אני גני התנגדות על ידי התכנית המוצגת להקמת בית שטוח הסכם
הקואליציה עם רשויות התכנון המוניציפלי, ואני בה משום הסכם
הקואליציה הינה לצרכי תכנון מניין או כל אדם אחר, אין זה
המטרה התכנית על-ידי המיוזם או כל אדם אחר, אלא
כדי לדקנות כל זכות בנין המיוזם התכנית או לכל בעל ענין
אחר בשטח התכנית על-ידי האגודה השטח יורשת עמנו
הסכם מתאים בגינת הדין וזאת על-ידי האגודה במטרה להשיג
כל בעל זכות בשטח הדין וזאת על-ידי האגודה במטרה להשיג
הזוה ועפ"י כל דיון בין הצדדים ייעשה או ייעשה על
למען הסר ספק מיצדן כל הצדדים ייעשה או ייעשה
ידונו הסכם בנין השטח המוצג להקמת בית שטוח אחר וזאת
על התכנית הקדה או הודעה בפרט ייעשה או ייעשה
ויתור על זכותו לבטל בנין השטח המוצג להקמת בית שטוח אחר
על פני זכויות כשהן בשטח המוצג להקמת בית שטוח אחר
העומדת לזכות הסכם כאמור ועפ"י כל דיון
חתימתו ניתנת אך ורק על-ידי האגודה במטרה להשיג
והיא הקפה ל-30 חודשים מתאריך חתימתו
מנהל מקרקעי ישראל

11-11-2008 תאריך