

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.07.2010
נתקבל
תיק מס':

1
2 חלוקה
287

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עמק-הסר"
12-07-2010
נתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

נבדק וניתן להפקיד לאשר
21.4.10
מס' 197.10
מתכנת המחוז
תאריך

שינוי תכנית מתאר - עח\155
המהווה שינוי לתכנית מתאר עח\200 על תיקוניה
שינוי ייעוד קרקע חקלאית למשק חקלאי מיוחד
דיר עשאיר ליד קיבוץ בחן

נפה : השרון
מקום : מועצה אזורית עמק חפר

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' 155/106
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.4.10 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תכנון

היוזם: רוסתם עומר ביר אסיכה 38828 ת.ד. 3245 (ליד קיבוץ בחן)
ת.ז. 2150653
בעלי הקרקע: רוסתום עומר ביר אל סיכה ת.ד. 3245 ומינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אדריכל - סלים קסאוי
זמר-בירדאליסיכה 38828 ת.ד. 3270
טל 8743019 - 09 5656481 - 050

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 155/106
בישיבה מס' 970005 מיום 10/3/10
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש
מס' 106

2010

יולי

חלק א' כללי:

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא: "תכנית מס' עח\155, שינוי לתכנית מתאר עח\200 על תיקוניה והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
2. מסמכי התכנית:
תכנית זו כוללת: 7 דפי הוראות בכתב כולל טבלת הוראות בניה (להלן התקנון).
התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 במצב מוצע ומצב קיים כולל תשריט סביבה בקני"מ 1:10000 להלן התשריט. כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר עח/200 על תיקוניה במקרה ותתגלנה סתירות בין התכניות הנ"ל לתכנית זו יקבעו ויחולו הוראות תכנית זו.
4. הקרקעות הכלולות בתכנית:
גוש מס' : 8431
חלקה מס' : 24
חלקי חלקות : 18, 46
שטח התכנית : 4.800 ד'
5. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למשק חקלאי מיוחד.
ב. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
6. הגדרות:
חלקה – חטיבת קרקע המסומנת במפת גושים של מחלקת המדידות הממשלתית והרשומה בחלקה בלשכת רשם המקרקעין.
מגרש-חטיבת קרקע מוצעת לבניה עפ"י תכנית זו.

חלק ב' - חלוקה לאזורים והשימושים המותרים בהם :

1. מקרא לתשריט.

<u>סימן בתשריט</u>	<u>באור</u>
קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק עם סימן ביטול	גבול חלקה רשומה לביטול
קוקו אדום באלכסון	דרך לביטול
צבע צהוב עם פסים ירוקים באלכסון	משק חקלאי מיוחד
קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
צבע צהוב	להריסה

2. תנאים לשימוש בקרקע ובבניינים :
לא ישתמשו בכל קרקע או בנין שבתחום תכנית זו לכל מטרה אלא בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור עפ"י תכנית זו.

3. חריגים :
התכנית מסדירה בניינים קיימים המסומנים בתכנית זו, החורגים מקווי הבניין הרשומים בהוראות הבניה של תכנית זו . בניה חדשה , תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות תכנית זו.

חלק ג' – הוראות הבניה במשק חקלאי מיוחד :

1. בקרקע המיועדת למשק חקלאי מיוחד יותרו השימושים הבאים :
מגורים, מבני משק חקלאיים, עיבוד חקלאי, מתקנים הנדסיים לשימוש עצמי של בעל הנחלה. והכול באישור הועדה המקומית.
2. בשטח המיועד למשק חקלאי מיוחד מותר לבנות ארבע יחידות דיור בשני מבנים בלבד. בקומה אחת או בשני קומות.
3. סה"כ השטח העיקרי (כולל מרפסות מקורות) הוא 620 מ"ר לארבע יח' דיור.
4. סה"כ שטחי שירות למגורים בכל יחידות הדיור יחד (כולל חנייה) יהיה 100 מ"ר.
5. מרווחים : המרחק בין שני מבני מגורים לא יפחת מ- 5 מ'.
המרחק המינמלי בין מגורים ומבנה משק לא יפחת מ- 5 מ' ולמבנה המיועד לבעל חיים 10 מ' מינימום. שטח שירות יכול להיות מחובר לבית, או במרתף או במרחק 3 מ' מינמום מבית המגורים.
6. קווי בנין : קווי בנין מינמליים לבית מגורים 5 מטר מגבולות המגרש ולמבנה שירות וחניה שאינו צמוד למגורים מותר 3 מטר או 0 בהסכמת השכן ולמבנה משק 3 מטר מגבולות המגרש.
7. גובה מקסימאלי למבנה מגורים 9.0 מ'
ניתן לבנות 2 קומות על מסד או מרתף שגובהם 1 מ' מפני הקרקע.
ניתן לבנות קומה אחת על עמודים שגובהם 2.20 מ'.

8. דיור בקומה שמתחת לקומת קרקע:

א. במגרשים בעלי טופוגרפיה מדרונית כאשר השיפוע נמשך באופן רציף מעבר לגבולותיו של המגרש יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר בניה של שטח מגורים נוסף בקומה שמתחת לקומה א'. בתנאי כלהלן:

ב. שמספר יחידות הדיור למגרש ושטחן יהיה בהתאם למצוין בטבלת החלוקה לאזורים וזכויות הבניה.

ג. רצפת קומת הכניסה או קומת העמודים המפולשת שגובהה לא עולה על 2.20 מ' לא תהיה גבוהה יותר מאשר 80 ס"מ מעל לגובה הממוצע של הדרך בחזית המגרש. על מנת לנצל בצורה נכונה את טופוגרפיה של המגרש ניתן יהיה להתאים את הבניה באישור מהנדס הועדה ובהתאמה לחוקי התכנון והבניה ולתקנותיו.

9. גדרות: גובה מקסימלי לגדר או קיר תומך בגבול המגרש 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים יותר.

10. מבני משק חקלאי: המרחק המינמלי בין המבנה לבית מגורים יהיה 5 מ'. מבנים המיועדים להחזקת בעלי חיים יהיו במרחק מינמלי 10 מ' לבית המגורים.

אווזיות, דירי צאן וכלביות לגביהם יחולו הסעיפים 21, 22 לתכנית המתאר עח200:

סעיף 21 – היתרי בניה למבני משק חקלאי המהווה מטרד:

יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר למבני משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה לו הוא מיועד, יהיה מטרד לציבור או מסוכן לבריאות. סמכות זו תעמוד לוועדה לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לאזורים ושטחי מגורים.

סעיף 22 – תנאים בהיתר:

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחמיץ, בורות רקב וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, ובהתייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר.

12. חניה:

א. מס' מקומות לחניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש. גובה פנימי של החניה יהיה 220 ס"מ.

חלק ד' – תנאים נוספים :

1. היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק – חפר.

2. עתיקות :

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

a. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות

בדיקה/הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

b. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.

היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.

c. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

3. ביוב וניקוז :

יובטחו סידורי ביוב וניקוז מתאימים באישור הועדה המקומית.

4. חלוקה ורישום : טרם מתן היתר הבניה 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 לפי סעיף 149 לחוק.

5. תנאי למתן היתרי בניה יהיה באישור תכנית איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה והריסת המבנים המסומנים להריסה ע"י מבקש היתר ועל חשבונו.

חלק ה' _ שירותים הנדסיים :

איסור בניה בקרבה ומתחת קווי חשמל :

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים.

ב- בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך

ב- 2 מ' — בקו מתח גבוה 22 ק"ו

ב- 5 מ' — בקו מתח עליון 110_150 ק"ו

ב- 9.5 מ' —

ג- עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הכביש עקב ביצוע התכנית יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ובתיאום מראש עם חברת החשמל.

הוראות בניה

הערות	קווי בנין מגבולות המגרש	מרחקים בין מבנים	מס' קומות וגובה מקס.	שטח בניה מקס. מ"ר	האיזור
4 דירות ב-2 מבנים	שני בתי מגורים קיימים בתשריט. בנייה חדשה במרחק 5מ' מגבולות המגרש.	בין שני מבני מגורים 5מ' מינימום	2 קומות 9 מ'	סה"כ ל-4 יחידות הדירות 620 מ"ר	משק חקלאי מיוחד
	3 למבנה שרות וחניה שאינו צמוד למגורים. או 0 בהסכמת השכן	צמוד למגורים או 3 מ' מהבית	1	סה"כ 100 מ"ר ל-4 יחידות הדיור	שטח שירות
ראה סעיף 11 בפרק ג	3	5 מ' מבית המגורים. 10 מ' מהבית לבעלי חיים. מרחק בין שני מבני משק חקלאיים לפחות 3מ'. לאווזיות, דירי צאן וכלביות לפי סעיפים 21, 22 ב-עח/200.			מבני משק חקלאיים

חתימות :

תאריך : 1.7.2010

[Handwritten signature] : היוזם והמבקש :

[Handwritten signature] : בעלי הקרקע :

משרד להנדסת בנין אזרחי
תכנון ורישום
אדריכלים קטאוי

המתכנן :

הועדה המקומית :

הועדה המחוזית :

אין לנו התנגדות עקרונית להקמת בנין מגורים
מהואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא יוקצה השטח ויחלק עמנו
הסכם מהאיום בנינו ואין התיומתנו זו באה כמסכים הסכמת
כל בעל זכות בעטרי הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועשוי כל דבר.
הבעי דבר סגור מועדף בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם הרי זה עם הפקול בהכנית, אין בהתיומתנו
עם התכנית הפכה אין הודאה מסויים הסכם כאמור ו/או
יחוסר על זכותנו עפסלו בנגד הפקול עיוי מי שרכש מאתנו
היוזם תכנית בטרנו בעטרי ו/או על כל זכות אחרת
היוזם תכנית כאמור ועשוי כל דבר שכן
היוזם תכנית אך ידע מס' דת מכתב תכניות
היוזם תכנית ל-30 חודשים כהאחרון התימה
משרד להנדסת בנין אזרחי
תכנון ורישום
אדריכלים קטאוי

08-07-2010

[Handwritten signature]