

תכנית

מחוז המרכז - מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תוכנית בנין ערים מפורטת עח/א7/4 - קבוץ העוגן

פרק א' הוראות כלליות.

1. שטח התכנית
הכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של העוגן קבוץ להתישבות שחופית בע"מ מס' עח/א7/4".

2. חחולת התכנית.
הכנית זו תחול על שטח קבוץ העוגן המותחה בקו כחול בתשריט. בהכנית נכללים הגושים והחלקות כמפורט להלן:

- גוש 8402, חלקי חלקות 1, 2 ✓
- גוש 8403, חלקה 5, חלקי חלקות 2, 3, 4. ✓
- גוש 8406, חלקי חלקות 1, 2, 3. ✓
- גוש 8407, חלקות 1, 2, חלקי חלקות 3, 4, 5. ✓
- גוש 8410 חלקי חלקות 2, 3. ✓
- גוש 8398, חלקי חלקה 6. ✓

3. שטח התכנית.
549.525 דונם.

4. יזום התכנית
העוגן, קבוץ השומר הצעיר להתישבות שחופית בע"מ.

5. עורך התכנית
המחלקה הטכנית של המועצה האזורית עמק חפר.

6. מגיש התכנית.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר.

7. בעל הקרקע.
מינהל מקרקעי ישראל.

8. מסמכי התכנית.

- (א) תשריט בקנ"מ 1:1000 (כולל תרשים מבינה 1:10000)
- (ב) תכנון הכולל ג' תרשים.

9. מטרת התכנית.

- (א) תוספת שטח למבני מזק חקלאיים, תכנון מחדש והחאמה למצב קיים.
- (ב) התכנית מבטלת ובאה במקום תכנית בנין ערים מפורטת מס' עח/א7 - קבוץ העוגן.
- (ג) התכנית מוגשת בהתאם להוראות תכנית המחאר עח/200 מרחב תכנון מקומי עמק חפר.

10. משך בצוץ התכנית.
10 שנים.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
 מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי עמק חפר
 תכנית מס' א/א7/4
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 1514
 מיום 7.1.81 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כלל לתכנון [חתימה]
 יושב ראש הועדה

11. חלוקה השטחים הכלולים בתכנית -

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	י ע ו ד
49.57	272.400	כתום	אזור מגורים
7.56	41.520	חום מוחחח חום כהה	אזור לבניני צבור
3.38	18.600	חום מוחחח ירוק	אזור לבניני מסק-טרואים
7.76	42.650	פסי אלכסון ירוקים - מוחחח חום	אזור לבניני מסק חקלאי
7.78	42.750	ירוק מוחחח חום	אזור ספורט
8.19	45.000	סגול	אזור תעשייה
12.60	69.240	פסי אלכסון ירוקים	אזור חקלאי
3.16	17.365	חום, אדום	דרכים וחניות
100%	549.525	סה"כ	

12. מטרדים סביבתיים והגבלות

- (א) הועדה המקומית לתכנון ולבניה חתנה מתן היחר בניה לכל בנין, חכלית ו/או פעילות אשר לדעתה יכולה להוות מטרד סביבתי, בנקיטת כל האמצעים אשר לסי סקול דעה ימנעו מטרד כנ"ל.
- (ב) לא ינחן היחר בניה לבנין, חכלית ו/או פעילות שאינו כולל, בהחאס למקרה, פחרון לכעיות נקוז, חיעול, כיוב, טלוק אשפה ופסולת, כבאות, גיסה נאותה ברגל וכרכב וכיוצא באלה, הכל לחי סקול דעה מהנדס הועדה ובחאום עם הרסויות הנוגעות בדבר.
- (ג) לא ינחן היחר בניה, אלא בכסיפות לחכניה בנוי. חכניה בנוי יכולה להתיהס לחלק מחסח החכנית, אך חייבת להלול אזור חמוסי קרקע כסלמוהו. חכניה הבינוי באישור הועדה המחוזית חוק ב' הגדרות ופירוטים.

1. כללי
טרס מונחים והגדרות בתכנית זו יהיה בהחאס לחוק התכנון והבניה חסכ"ה - 1975, חקנותיו וחוקי העזר על תקוניהט, אלא אם הוגדרו במפורס אחרת בחכניה זו.
2. הועדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עם חסר.
3. מהנדס
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עם חסר וכל אדם שחמהנדס העביר אליו בכחב סמכויותיו, כולן או מקאחן.
4. אזור חמוסי קרקע
חסח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, הכל כמפורס בסעיף 11, חרק א' דלעיל, לסח ציון אופן החמוס המוחר בקרקע ואחר לבניו נקבעו בחכנית זו או בחכנית המתאר עח/200 הוראות, דריסות הלליות, חנאית, מגבלות או הנחיות.
5. בניני מסק חקלאיים
כל בנין, מבנה או מחקן המסמח למטרות חקלאיות, לייצור חקלאי ו/או לסמול או החזקת בעלי חיים, כגון לול, רפת, דיר, חממה, מחבן, מסחן לחוצרת חקלאית, בור חחמיק, וכל היוצא באלה.
6. קו בנין
קו לאורך החזית או בגבול עם אזור אחר אשר מעבר לו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורס אחרת בחכנית זו או בחכנית בנוי מאוחרת.

7. חכניה בנוי

חשבים התואם חכניה מפורטת זו, הכולל העמדת בניניה, מבנים ומחנקים, בין קיימים ובין מוצעים, מידוחיהם, הגיסות אל הבניניהם, סימוך דרכים פנימיות באזורים הסונים ובין האזורים ושחי חניה לרכב - יסומנו בה שחי גינון ונטיעות, מחנקים הנדסיים (מערכות נקוז, חפול, ביוב, מים וחשמל), מפלסים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

פרק ג' אזורים והגבלות בניה.

1. אזור מגורים

- (א) אזור המיועד להקמת בניני מגורים ובנינים לסירות רוחה הצמודים בדרך כלל למגורים. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות, מגורים וסירות רוחה, המידה ואין הן מהוות מסד אחת לשניה, על פי שקול דעת המהנדס.
- (ב) אזור אשר יעודו שונה בחכניה זו ליעוד מגורים יתרו בו כל הבנינים, המבנים והמחנקים אשר נכללו ביעוד הקודם חוץ חמש שנים ממועד מתן הוקף לחכניה זו. חכניה הבנוי לגבי אזור זה תראה בברור את המיועד להריסה וכל הסנויים המוצעים לגבי המחנקים הנדסיים, פעולות פתוח וכיוצא באלה.
- (ג) באזור מותר לכלול דרכים ושכילים, שחי חניה לרכב, מקלטים, מעבר מחנקים הנדסיים וכיוצא באלה.
- (ד) קוי בנין מינימליים יהיו:
 - 5 מ' מדרג או מסטח חניה לרכב, פרט לסדורים מיוחדים לנכים לפי שקול דעת המהנדס.
 - 5 מ' מגבול אזור שמוחי קרקע אחר.
- (ה) המרחק בין 2 בתי מגורים או בנינים לסירות רוחה לא יפחת מ-5 מ'.
- (ו) גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות.

2. אזור לבניני צבור:

- (א) אזור המיועד להקמת בניניה, מבנים ופעילויות המיועדות לכלל חברי הקבוץ ורווחתם כולל בניני שירותים. באזור זה אטורה הקמת בנינים, מחנקים וקיום פעילויות הקטורות במגורים, חקלאות, חשטיה וכל חכניה אחרת לה יועדו אזורים אחרים בחכניה זו.
- (ב) באזור מותר לכלול דרכים וחבילים, שחי חניה לרכב פרטי וצבורי, מגרשי מחקים לילדים, מקלטים, מעבר מחנקים הנדסיים וכיוצא באלה.
- (ג) קוי בנין מינימליים יהיו:
 - 5 מ' מדרג או מסטח חניה, פרט לסדורים מיוחדים לנכים או גיסות לסלוק אספה.
 - 5 מ' מגבול אזור שמוחי קרקע אחר.
- (ד) המרחק בין 2 בנינים לא יפחת מ-5 מ', פרט למקומות מיוחדים בהם יקבע המהנדס מרווח גדול או קטן יותר, בהתאם לנסיבות ולחכליות המוצעות, ובכפיפות לכניעת מסרדים סביבתיים.
- (ה) גובה הבנינים לא יעלה על 12 מ', פרט לבניניה בעלי יעוד מיוחד לפי שקול דעת הועדה.

3. אזור לבניני משק - שירותים:

- (א) אזור המיועד להקמת בנינים, מחנקים ופעילויות בעלי אופי של שירות ומלאכה לצרכי הקבוץ.
- (ב) מותרת הקמת נגרות, מסגרות, מכבסות, חחנות חידלוק, בתי מלאכה, מחטנים וכיוצא באלה, הכל לצרכים הפנימיים של הקבוץ ופעילותו בענפי המשק הסונים.
- אטורה הקמת בתי מגורים ובניניהם צבוריים מכל הסוגים. מותר לכלול באזור דרכים, שחי חניה לרכב, מחנקים הנדסיים וכיוצא באלה.

ג) המרחק בין 2 בנינים או מחקנים לא יפחת מ-3 מ', פרט לצרכים הקשורים בפעילות ובאזור המהנדס.

ד) גובה הבנינים לא יעלה על 10 מ', פרט למבנים ומקנים מיוחדים לפי שקול דעה של הועדה.

ה) המרחק בין בנין מ"ק - שירותים, מחקן ו/או פעילות באזור זה לבין גבול אזור מגורים או אזור בניני צבור לא יפחת מ-10 מ'.

ו) במסכות הועדה להכנס מלהוציא היתר בניה כאשר לדעתה הבנין, ו/או הפעילות למענה מבוקש ההיתר יהיה מטרד לציבור או סיכון לבריאותו. טמכות זו תעמוד לועדה רק לגבי הסתחים הגובלים באזור מגורים או אזור בניני צבור.

4. אזור לבניני מטק חקלאי:

א) אזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מחקנים ופעילויות הקשורות ישירות ליצור חקלאי ואחזקה בעלי חיים כולל מחקנים הנדסיים.

ב) מקומם ויעודה של הבנינים, המבנים הדרכים, מטחי הנוניה לרכב והפעילויות באזור זה יהיה כמסומן בחכנית בינוי.

ג) המרחק בין 2 בניני מטק חקלאי לא יפחת מ-3 מ'.

ד) המרחק בין בניני מטק חקלאיים, מחקנים ופעילויות לבין גבול אזור מגורים ואזור בניני צבור לא יפחת מ:

20 מ' לגבי אחזקה בעלי חיים ומחקנים המפיצים ריחות

10 מ' לגבי כל סוגי בנינים, מבנים ומחקנים אחרים.

ה) במסכות הועדה להמנע מלהוציא היתר בניה לבנין, וכלית ו/או פעילות אשר לדעתה, בהסתמך על חוות דעה מומחים הנוגעים לנושא, השמות בו למטרה לו הוא מיועד יהווה מטרד לציבור, סיכון לבריאות, או מפגע של תברואה חקלאית.

5. אזור טפורה:

א) אזור המיועד להקמת מחקנים, מבנים, בנינים ופעילויות טפורה ונופש מכל הסוגים. באזור זה אסורה הקמת בניני מגורים וכל בנין אחר שאינו דרוש לפעילותו החקיקנה והרצופה של האזור, הכל כמפורט בחכנית הנוי מאושרת.

ב) באזור טפורה הקמת ומעבר מחקנים הנדסיים, מקלטים, טלילת דרכים, חבילים מטחתי חניה, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים באזור עצמו ובמרחב הטפוחו.

ג) קווי בנין מינימליים יהיו:

5 מ' מדרך או מטח חניה לרכב.

5 מ' מגבול אזור טפוחי קבוע אחר.

6. אזור תעשייה:

א) אזור המיועד להקמת בנינים, מחקנים, תכליות ופעילויות תעשייתיות טפוחי קרקע אחר הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית. מותר להקים באזור בניני מטרדים, מבני אחסנה ומחקנים הנדסיים, מטחתי חניה, דרכים ורחבות.

ב) כסוי הקרקע לא יעלה על 40% מטח האזור וסה"כ לא יותר מ-80% מטח בניה בכל הקומות.

ג) גובה בניני תעשייה, אחסנה ושירותים לא יעלה על 12 מ', פרט למבנים ומחקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים, לפי שקול דעה הועדה.

ד) בכל הנוגע לסוגי התעשיות המותרות באזור, יחולו הוראות דו"ח הועדה הבין-משרדית לאזור תעשיות ז"א-40 והיתרי הבניה יהיו חואמים הנחיות דו"ח זה. ניתן לקבוע סטיות מהדו"ח הנ"ל על פי חוות דעה משרדי הבריאות, התעשייה והמסחר ובכפיפות לאזור הועדה המחוזית לחכנון ולבניה מחוז המרכז.

ה) המרחק בין בנין, מחקן, חכליה ו/או פעילות להפך גבול אזור מגורים או אזור בניני צפוד לא יפחת מ-10 מ'.

ו) הועדה רשאית להמנע מלהת היתר בניה או לחתו בהחלט למה שיראה לה, לבנינים, מחקנים, חכליות ו/או פעילויות אשר לדעתה עלולים לסכן בטחון הציבור או בריאותו ו/או לגרום למטרדים סביבתיים באזור, בלשם החכמה כולה או במרחב הספעה.

7. אזור חקלאי:

א) אזור המיועד לעבוד חקלאי וכל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית, פרט להקמת בנינים, מבנים ומחקנים לאחזקה בעלי חיים.

ב) באזור מותרת הקמת ומעבר מחקנים הנדסיים, סלילת דרכים וכל פעילות פתוח שאין בה כדי לגרום למטרדים סביבתיים באזור, באזורים סמוכים ובמרחב הספעה.

8. דרכים וחניות:

א) הדרכים וחניות המסומנות בחשבים הם דרכים פנימיות חל הקבוצ. ב) דרך המסומנת מס' 2 בחשבים הנה חלק מדרך אזורית.

חתימות:

יוזם החכמה:

המועצה האזורית עמק-חפר
החלקה הסכנית

עורך החכמה:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב המרכז
1978-07-14
באזוריים כפריים

בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולכניה
עמק-חפר

מגיש החכמה:

סה/רפ.

יום תכנון וזכיה חסימה - 1965
תכנון החכמה והגיה ע"פ
החוקים והתקנות כפורסם מס' 47/א/4
יובה כ"א 9
ת"מ 10.1.78
החלטת: לאשר/להמליץ גפני הועדה המתמחה
לאשר את החכמה
מוכר
1.218