

4004324
2-6-82

מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון עמק חפר

תכנית בנין ערים מפורטת מספר ע.ח. 2/55

ל- קבוץ עין החורש

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30 ת"א

פברואר 1979

נבדק וניתן לחתום/לאשר

6.4.82
28/0/82
מחלקת המחקר והתכנון

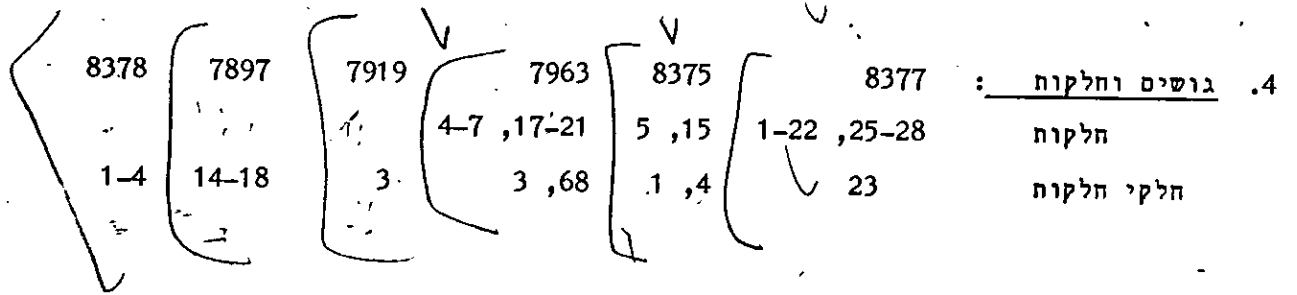
2/55
31/4

6.4.82

1. שם וחלות : תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת של קבוץ עין החורש מס' 2/55 לשנת 1978 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

2. התשריט : התשריט בק.מ. 2500 : 1 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בחקנון ובתשריט.

3. גבול התוכנית : כמותם בקו כחול בתשריט.



5. המקום : מחוז המרכז, נפה השרון
מרחב חקנון מקומי עמק חפר

6. שטח התוכנית : 540 דונם

7. יזום התוכנית : עין החורש קבוץ השומר הצעיר להתישבות שתופית בע"מ.

8. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר.

9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

10. מסמכי התוכנית : א. חקנון.
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 (כולל חרשים סביבה 1:10,000).

11. מטרת התכנית : א. חיחום שטח פיתוח של קבוץ עין החורש והפרדתו משטח המוסד החינוכי מעין.
ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.

ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור מבני משק ותעשיה באזורים בהם מותרת הבניה.

12. כפיפות : א. תוכנית זו מבטלת ובאה במקום חלק מתוכנית מפורטת ע.ה. 1/55.
ב. נשאר בתוקף החלק הנוחר של תוכנית מפורטת ע.ה. 1/55 - מוסד מעין.

גושים: 7963, 7919
חלקות: 1, 2, 3, 65, 12-14 (חלק).

13. משך ביצוע התכנית: 15 שנים.

בחכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 על תקנותיו.
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל חתיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בחכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה חשכ"ח - 1965 על תיקוניו, לרבות החקנות בדבר הכנת חשויטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בחשויט בצבע, בכסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת החליות הנקבעו לכך לפי חכנית זו.
4. רוחב דרך : קו הגבול אה גבולות צידי הדרך וכל הכלול במונח הדרך.
5. קו בנין : קו לאורך החזית או בגבול עם אזור אחד אשר מעבר להם לא יכלוס בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צוין במפורש אחרת.
6. חכנית בניה : כבוסמה על חכנית מפורטת, הכוללת העמדת הבנינים ייחודיתם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החנויות דרכים בשטח החכנית ורוחבם, חחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החכנית, מחקנים הנזסיים וכללים לפיחוחו הכללי של השטח.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכח סמכויותיו, כולן או מקצונ.
8. כללי : בסמכות הועדה להמנע מלהוציא היתר בניה כאשר לדעתה הבנין, ו/או הפעילות למענה מבוקש ההיתר יהיה מטרד לציבור או סיכון לבריאותו, סמכות זו תעמוד לועדה רק לגבי השטחים הגובלים באזור מגורים וחברה.

אזור מגורים וחברה

1.

- א. אזור המיועד להקמת בניני מגורים, מוסדות ושרותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים מוסדות נוער וילדים, שטחים לגינות ומשחקים.
- ב. אזור אשר ייעודו שונה בתכנית זו ליעוד מגורים, יהרסו בו כל הבניינים, המבנים והמתקנים אשר נכללו ביעוד הקודם תוך עשר שנים ממועד מתן חוקף לתכלית זו. לא יוצא היתר בניה למבנה חדש טרם נהרסו ע"י הקבוץ המבנים המהווים חריג מתוכנית זו בהיקף ובתחום לפי שקול דעת מהנדס הועדה.
- ג. באזור מותר לכלול דרכים ושכילים, שטח חניה לרכב, מקלטים, מעבר מתקנים הנדסיים וכיו"ב.
- ד. מקומם, גודלם, וייעודם של הבניינים יהיה כמסומן בתכנית הבינוי. לא יוצא היתר בניה ו/או פעילות בטרם האושר הכנית בנוי ע"י הועדה המקומית.
- ה. קוי בנין מינימליים יהיו: 5 מ' מדרך או משטח חניה לרכב. 5 מ' מגבול אזור שמושי קרקע אחרים.
- ו. גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות.
- ז. המרחק בין שני בתי מגורים או בניני מוסדות לא יפחת מ- 5 מ'.
- ח. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים שונים בין מבנים, ולגבי קוי בנין כלפי דרך או שטח חניה, במקומים של צורך לאפשר גישה לנכים, שרותים למוסדות ואופי השימוש בבניינים לא לצרכי מגורים.
- ט. אזורי מגורים וחברה יפותחו בשלבים לפי הטבלה הבאה:

ה א ז ו ר	שטח נטו	שלבי ביצוע
א	8 דונם	תוך 10 שנים
ב	15 דונם	תוך 20 שנה
ג	14 דונם	תוך 10 שנים
ד	24 דונם	תוך 10 שנים
ה	10 דונם	תוך 10 שנים

אזור תעשייה

.2

- א. אזור המיועד להקמת בנינים, מחקנים, תכליות ופעילויות תעשיות ו/או הדרושים לקיום תקיין ורצוף של הפעילות התעשייתית. מותר להקים באזור בניני משרדים, מבני אחסנה ומחקנים הנדסיים, משטחי חניה, דרכים ורחבות.
- ב. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים, כסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה בכל המקומות.
- ג. גובה בניני התעשייה לא יעלה על 18 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים.
- ד. יחולו הוראות פרק ח' של תכנית המחאר עמק חפר ע.ח. 200.

אזור בניני משק חקלאיים

.3

- א. אזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מחקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקה בעלי חיים כולל מחקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה.
- ב. מקומם, גודלם וייעודם של הבנינים יהיה כמסומן בתכנית הבנוי, באשור הועדה המקומית.
- ג. המרחק בין 2 בניני משק לא יפחת מ-3 מ'.
- ד. מרחקי הצבה בענפי משק חקלאי על פי המלצות הועדה הטכנולוגית של משרד החקלאות המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית. נספח מספר 1.

אזור ספורט

.4

- א. אזור המיועד להקמת מחקנים, מבנים, בנינים ופעילויות ספורט ונופש שכל הסוגים.
- ב. באזור זה אסורה הקמת בניני מגורים וכל בנין אחר שאינו דרוש לפעילותו התקינה והרצופה של האזור, כמפורט בתכנית הבנוי, באשור הועדה המקומית.
- ג. קוי בנין מינימליים יהיו: 5 מ' מדרך משטח החניה לרכב.
5 מ' מגבול אזור שמושי קרקע אחרים.

ביחק קברות

.5

יחולו הוראות פרק ט"ז של תכנית המחאר עמק חפר ע.ח. 200.

דרכים

.6

יחולו הוראות פרק כ' של תכנית המחאר עמק חפר ע.ח. 200.

מחקנים הנדסיים

.7

יחולו הוראות פרק כ"א של תכנית המחאר עמק חפר ע.ח. 200.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח בדונם	השטח ב- %	הסימון בחשבים	היעוד
318.3	59.0	בצבע כחום	מגורים וחברה
111.7	20.7	בצבע חום	בנייני משק
39.0	7.2	בצבע סגול	תעשייה
19.6	3.6	בצבע ירוק מוחם חום	ספורט
12.0	2.2	בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בחום	מתקני טהור
4.4	0.8	בצבע צהוב משובץ אלכסוני ירוק	בית קברות
35.0	6.5	בצבע אדום	דרכים
540.0	100.0		סה"כ

פרק ה' - שונוח

- א. לא ינתן היתר לבניין, חכלית ו/או פעילות שאינה כוללת פחרון לבעיות ניקוז, תיעול, ביוב, סילוק אשפה ופסולת, כבאות, גישה נאותה ברגל וברכב וכו', הכל לפי שיקול דעת המהנדס הועדה בתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.
- ב. לא ינתן היתר בניה, אלא בכפיפות לתכנית בנוי, מאושרת ע"י הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. התכנית בינוי יכולה להתייחס לחלק משטח התכנית, אך חייבת לכלול איזור שמושי קרקע בשלמות.
- ג. אסור בניה מחתת לקוי חשמל או בקרבתם, על פי הוראות מתאר עח/200.

חתימות

המחלקה
תל-אביב

409,111
252241

חתימת המחכנת 03672
ת.ז. 4242562

היוזם

חוק התכנון והד"ר תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון וביצוע עמק חפר

תכנית מפורטת מס' 2/55/16
בישיבה מס' 16 (170) מיום 15.5.79

הוחלט: להמליץ ובהי הועדה המחוזית
לאשר את התכנית

יושב ראש
מוכיד

חתימת בעל הקרקע

15-6.82

המועצה האזורית עמק חפר

22 במאי 1979

הועדה המקומית לחכנון ולכניה
עמק - חפר

המלצות הועדה הסכנולוגית של משרד החקלאות
למרחקי הצבה מומלצים בין מכנים במשק הקיבוצי

(עמ"י הנחיות ועדת המסנה לנושאים חקלאיים של הועדה המחוזית מחוז המרכז).

בית קרור	מסחלה עם צפורן	כתי רשח	חממות מחוממות	כתי צמ-למילים וירק	לול הוריים	לול פטימים	לול מטילוח	בענף מרחק כמ'
-	-	4	10	10	20	18	12-15	כתוך השלוחה
-	150	-	-	-	300	300	-	כ"ץ שלוחה
30	20	20	50	20	100	40	25	מכ"ח מגורים
-	5	3	5	5	6 (א)	6	6	מגבול חלקה שכנה
-	3	3	6	6	6	6	6	מגבול דרך צפונה
-	150 (1)	3	10	10	50	30-50	12	מכ"ח צמיחה
-	5 (ג)	3	5 (ג)	5 (ג)	30	20 (כ)	6	ממסע ומפרוס

- (א) חלוי בגידול הנמצא בחלקה.
- (ב) צמצום המרחק יכול להתבצע כאשר הלול נמצא מנוגד לרוח הטכחה, קיימים שובדי רוח (ברושים וכו') וההשקיה מתבצעת מעל הנוף.
- (ג) כאשר המסע נמצא בכיוון דרום, מזרח או מערב למכנים רצוי להתרחק של 3 פעמים מגובה העצים.
- (ד) מכ"ח צמיחה לצפורן.

ע. דגני
יו"ר הועדה המקומית
לחכנון ולכניה

6.4.82
מנהל מחוז המרכז
מחנה המחקר