

1048 - 1048

4-4857

1048 - 1048

מסדר המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

למרחב תכנון עמק - חפר

ה.י. 96

93.1.14

תוכנית בנין ערים מפורטת מט. ע.ח. 5/69

קבוצ מעבורת

שינוי לתוכנית משמ/4 דל'ע/4/69

נבדק וניתן להפקיד / נאשר  
החלטת הועדה המחוזית / מעגל מיום 18.11.93  
תאריך מתכנן המרחב

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30, תל-אביב

18 19

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר

שינוי תכנית מתאר מס. 5169/מ  
מיס 18 מיום 27/2/92  
החלטת: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית

יועץ ארץ  
בנין

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 5/69/מ

התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק

יועדה מחוזית

1. כללי :

- 1.1 שם וחלות : ✓ תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת של קבוץ מעברות מס. ע.ח. 5/69 לשנת 1992 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט. התכנית מהווה שינוי לתכנית משמ/4 ולעח/4/69.
- 1.2 התשריט : ✓ התשריט בק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
- 1.3 גבול התכנית : ✓ כמותחום בקו כחול בתשריט.
- 1.4 גושים וחלקות : ✓ גוש 8360 - חלקות 1-3, 9-12, 14-16  
גוש 8361 - חלקות 1-15, 19-21  
גוש 8359 - חלקי חלקה 1
- 1.5 המקום : מחוז המרכז, נפה השרון  
מרחב תכנון מקומי עמק-חפר
- 1.6 שטח התכנית : ✓ כ - 576 דונם.
- 1.7 יוזם התכנית : ✓ מעברות, קבוץ השומר הצעיר להתישבות שיתופית בע"מ.
- 1.8 עורך התכנית : ✓ המחלקה התכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ מהנדס יעקב קליין.
- 1.9 בעל הקרקע : ✓ מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.10 מגיש התכנית : ✓ הועדה המקומית עמק-חפר.
- 1.11 מסמכי התכנית : ✓ תשריט בק.מ. 1:2500 (כולל תרשים סביבה) - תקנון (1:50,000).
- 1.12 מטרת התכנית : א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים ומגרש חניה.  
ב. ✓ הקטנת שטח הואדי.  
ג. ✓ פתיחת דרך חדשה.  
ד. ✓ שינוי מיקום החניה בכניסה לקיבוץ.
- 1.13 כפיפות : התכנית מוגשת בהתאם להוראות תכנית המתאר עח/200, מרחב תכנון מקומי עמק-חפר.
- 1.14 רישום : מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבון יוזם התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום.

2. פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וחקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנוכח לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

- 2.1 ה ח ו ק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
- 2.2 ה ו ע ו ה : הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק-נופר.
- 2.3 א י ז ו ר : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרות תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- 2.4 ק ו ז ר י : קו המגדיר את גבולות ציזי הדרך וכל הכלול במונח דרך.
- 2.5 ק ו ב נ י : קו לאורך החזית או בגבול עם איזור אחר אשר מעבר להם לא יבלוט בןין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת.
- 2.6 מ ה נ ו ט : מהנדס הועדה וכל אדם שהמנהוט העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

3. קביעת איזורים רשימת תכליות והוראות בניה

3.1 איזור מגורים

- א. חותר בניית מגורים קיבוציים בצפיפות עד 3.5 יחידות לדונם, מבני עזר, בנינים למסחר, מלאכה ביתית, תפילה, מרבות, חנוך, בריאות, בידור וכו'. מבנים חקלאיים, דרכים ודרכי שרות, מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.
- ב. שטח בניה מותר עד 25% משטח כיסוי הקרקע.
- ג. קוי בנין מינימליים יהיו:
  - 5 מ' מדרך או משטח חניה לרכב.
  - 5 מ' מגבול איזור שמושי קרקע אחרים.
- ד. גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות.
- ה. המרחק בין שני בתי מגורים או בניני מוסדות לא יפחת מ- 5 מ'.

3.2 איזור ועשייה

- א. איזור המיועד להקמת מפעלי תעשייה מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, צרכנות דרכים רחבות וחניות.
- ב. המרחק בין מבנה ועשייה למבנה מגורים לא יפחת מ-10 מ'.
- ג. המרחק בין בניני מלאכה ותעשייה לבין גבול איזור שמוש קרקע אחר לא יפחת מ-5 מ'.
- ד. כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האיזור וסה"כ לא יותר מ-3 קומות.
- ה. גובה בניני התעשייה לא יעלה על 15 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים.

3.3 איזורי מלאכה ותעשייה

- א. איזור המיועד להקמת בניני מלאכה, תעשייה וצרכנות.
- ב. מותרות הקמת נגרות, מסגרות, מכבסות, חחנות חידלוק, בתי מלאכה, מחסנים וכו'.
- ג. המרחק בין 2 בנינים או מתקנים לא יפחת מ-3 מ'.
- ד. המרחק בין מבנה תעשייה למבנה מגורים לא יפחת מ-10 מ'.
- ה. המרחק בין בניני מלאכה ותעשייה לבין גבול איזור שמוש קרקע אחר לא יפחת מ-5 מ'.
- ו. כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האיזור וסה"כ לא יותר מ-3 קומות.
- ז. גובה בניני מלאכה ותעשייה לא יעלה על 15 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים.

3.4 איזור בניני משק

- א. איזור המיועד להקמת בנינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה.
- ב. מקומם, גודלם וליעודם של הבנינים יהיה כמסומן בתכנית הבינוי.

- ג. המרחק בין 2 בניני משק לא יפחת מ- 3 מ'.  
 ד. המרחק בין בניני משק למבנה מגורים לא יפחת מ- 10 מ'.  
 ה. המרחק בין בניני משק חקלאיים. מתקנים ופעילויות לבין גבול איזור מגורים וחברה לא יפחת מ- 20 מ' לגבי אחזקת בעלי חיים ומתקנים המפיצים ריחות. מ- 5 מ' לגבי כל סוגי בנינים. מבנים ומתקנים אחרים.  
 ו. בסמכות הוועדה להמנע מלהוציא היתר בניה לתכלית ו/או פעילות אשר לדעתה. בהסתמך על חוות-דעת מומחים הנוגעים לנושא. השימוש בו למטרה לו הוא מיועד יהווה מיטרד לציבור. סיכון לבריאות. או מפגע של תברואה חקלאית.

4. חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח בדונם		הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
מוצע	קיים		
240.3	230.0	בצבע כחום	מגורים
1.4	1.4	בצבע סגול	תעשייה
63.9	66.4	בצבע חום מותחם ירוק	מבני משק
18.8	15.6	בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח
157.0	170.0	בקוים אלכסוניים בירוק	חקלאי
8.0	8.0	בצבע סגול מותחם סגול כהה	מלאכה ותעשייה
15.6	15.6	בצבע ירוק מותחם חום	ספורט
5.0	5.0	בצבע צהוב משובץ אלכסונית בירוק	בית-עלמין
29.0	30.0	בצבע תכלת	נחל
0.2	0.2	בצבע אפור	מתקני מים
37.0	34.0	בצבע חום	דרך קיימת
		בצבע אדום	דרך מוצעת
576.2	576.2		ס ה " כ

5. שונות

5.1 היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי בועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות של הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באיזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור ואיזור, על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.

הדרך החדשה מהכביש הארצי מס' 4 שישונה לכביש מקומי לאחר ביצוע הכביש העוקף, לא תסלל בפועל עד לפתיחתה בפועל לתנועה של הדרך החלופית של דרך מס' 4.

6. תשתית

6.1 ניקוז ותיעול:

- א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוני ותקנותיו. ניקוז ותיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית הבינוי בלבד.
- ב. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בהנאי שמוצא המיט לאפיק מיט עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- ג. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בזכר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

6.2 אספקת מים:

- א. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- ב. שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- ג. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1958 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

6.3 ביוב:

- א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות הציבור והמתקנים לסילוק הביוב או הציבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ב. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, פעילות חעשייתית ומלאכה ומבני ציבור רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.
- ג. היחוי בניה למתקני טיהור וביוב, מאגרי ביוב קולחים, מערכות סילוק וכיו"ב, ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

6.4 אשפה:

- א. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, כפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות למניעת מטרדים סביבתיים.
- ב. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.

6.5 חנייה:

- א. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

6.6 חשמל

- א. הועדה המקומית חתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד הישוב.
- ג. מגבלות בניה מתחת לקווי החשמל עיליים ובקרבתם (לפי עח/200).
1. לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבנין (כל בליטה).

בכל יתר האיזורים		באיזור חקלאי ושטח פתוח		מ"מ של קו קיים	מתח עליון נמוך עד 33 ק"ו
מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים		
2.25	2.00	2.25	2.00	לפי (ב)	מתח עליון 150 ק"ו
6.50	5.00	8.50	20.00	לפי (ב)	מתח עליון עד 400 ק"ו
13.00	9.50	35.00	-	לפי (ב)	
30.00	-				

2. בכל מקרה של תכנון מבנה במרוחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים. מגבלות בניה מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם (לפי עח/200) לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2.0 מ' מציר כבל תת-קרקעי במוח עד 33 ק"ו ולא מאושר בנית מבנים ומתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל כבלי החשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ו - 1966 (התקנת כבליט) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.



7. ותימות:

יעקב קליין מס' ת"מ: 03672 מס' ת"מ: 9292562 יו"ר ערים ואזורים	המנהל קה"ה הטכנית מס' ת"מ: 40011 מס' ת"מ: 267127	עורך התכנית :
---	--	---------------

מינוח מעברות	לרזם התכנית :
--------------	---------------

בעל הקרקע :
-------------