

4010394

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"עמק-החפר" - חפ"ו
05.05.1998
נתקבל

ס ר ח ב ת כ נ ו ן - ס ק ר מ י - " ע מ ק - ח פ ו "

שינוי לתכנית מתאר מס' ע ח / 142 / 5

שינוי לתכנית מתאר עח/200, לתכנית מפורטת 142 על תיקוניה

ולתכנית מס"מ/143 (עח).

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 5/142/ח
בישיבה מס' 9600/12 מיום 11.9.96
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש מוזכר

1. מקום התכנית : מחוז : ה ס ר כ ז

נפה : ה ס ר ו ן

מקום : חניאל

גושים וחלקות: גוש 8093 חלק מחלקה 11, חלק מסגש 100.

2. בעל הקרקע : מינהל סקרעי ישראל

3. הסגיש : ועד מושב "חניאל"

4. הירוס : איצקוביץ רחל, חניאל.

5. הסתכנון : אמנון דורון, אדריכל ובונה ערים

6. שטח התכנית : כ - 5,998 דונם.

7. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול

8. מסמכי התכנית : א. ששה דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
ב. תקנות לאזורים
ג. תשריט בק.מ. 1:10000 1:2500 1:500 (להלן התשריט)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד קרקע מאזור לסבני צבור לסגש מגורים, לדרך חדשה ולסגש חניה.
ב. קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים ולסבני צבור.

קביעת הוראות לחלוקת שטח לבניני צבור.

שינוי קו בנין כמפורט להלן:
באזור מגורים במושב - שינוי קו בנין צדדי, שהפך לקדמי בגלל התוית הדרך, מ 5 מ' ל 3.99 מ' - לפי מצב קיים.

נבדק וניתן לאשר
החלטת הועדה
מתכנן הכוח
3.6.98 תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 5/142/ח
התכנית מאושרת מכוח
שעיף 108 (ג) לחוק
יור הועדה המחוזית

10. כפיפות לתכנית

: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן, תכ' 142 על תיקוניה ותכנית מפורטת מסמ/143/עח). במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות

א. אספקות - אספקת מים, חיבור חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ע"י בני לייבוביץ - מודד מוסמך וקרטוגרף.

ג. בכל מקום בו קיימת סטייה מהוראות תכ' עח/200 - היא מצוינת בתכנית. סטיות מקוי בנין מסומנות בתשריט וסטיה בשטח המגרש רשומה בתקנון. כל בניה חדשה ו/או תוספת לבניה קיימת תאושר עפ"י התנאים שנקבעו בתכנית עח/200.

ד. לאחר מתן תוקף לתכנית תוכן מפה לצרכי רשום בהתאם.

12. מועד להריסה

במקרים ונבנו סבנים או גדרות ללא היתר ו/או מחוק לגבולות המגרשים - בחלקות אחרות ו/או בתחות הדרך - רשאית הועדה המקומית להורות על הריסתם תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית, או במועד אחר שיקבע ע"י הועדה המקומית.

13. היטל השבחה

: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

14. כתב שיפוי

: בעלי זכויות או ענין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי

לפי סעיף 197 לחוק.

15. בצום התכנית

: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף, או בכפוף להחלטת הועדה המקומית.

16. טבלת יעודי השטחים

הערות	קודי בנין			מרחקים ב"ד מכניס ב"מ	ספרי קומות	שטח בנייה מותר במ"ר		רוחב מגרש מינימלי	שטח מגרש מינימלי	סמון במשרים	האזור
	אזורי	צדדי	קדמי			1	מס' יחיד				
ראת הערות * *	7	4	5	צמוד למגורים או ב' מהביה 3	2	מס' יחיד	מס' יחיד	20 מ' או כמסומן במשרים	500 מ"ר	כתום	אזור מגורים במדע
ראת הערות * *	7	3	5	לפי הכניח בניני	3	מס' יחיד	מס' יחיד	לפי משרים		תום תתום תום	אזור מבני צבול

* ראה תקנות לאזוריים.
 * ניתן לבנות את שטחי השדות (מבני העזר) במתפסים.
 * * * * * סה"כ קומה א' + ב' = 220 מ"ר.

הערות:

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

אזור מגורים במושב

1.1

- 1.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ומוסחי שרות למגורים.
- 1.1.2 במגרש ממוסח סיניסום 500 מ"ר תותר הקמת יח"ד אחת במוסח שלא יעלה על 140 מ"ר בקומה אחת, קומה אחת על עמודים מגובהם מקסימום 220 ס"מ, שתי קומות ו/או שתי קומות על עמודים או מרתף.
- 1.1.3 מוסי שרות: מוסחם לא יעלה על 10% ממוסח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר.
- 1.1.4 ניתן לבנות את מוסי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקט. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והמוסחים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 1.1.5 במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל מוסי השרות, למעט סככת החניה.
- 1.1.6 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, מול כניסה זו.
- 1.1.7 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.

2.1 א י ז ו ר מ ב נ י צ ב ו ר .

2.1.1 שמושים סותרים

באזור זה יותרו הקמת בנינים ושמושים המיועדים לכלל צבור תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד המגרשים.

יותרו השמושים הבאים:

- א. בניני מינהל ומשרדים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חנוך.
- ג. בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש.
- ד. בנינים לשרותי רווחה, בית אבות.
- ה. שטחים צבוריים פתוחים.
- ו. מקלטים צבוריים.
- ז. מתקנית הנדסיים.
- ח. דרכים, דרכי שרות, שבילים וחניה.

2.1.3 אחוזי בניה וגובה בנינים

- (א) השטח המבונה: 30% בקומה ולא יותר מ 90% בכל הקומות.
- (ב) גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות.

2.1.4 עיצוב ארכיטקטוני:

הועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבנינים ופעילויות בעצוב ארכיטקטוני חיצוני אשר ישקף את אופי המבנים והסביבה, כולל תכנית פיתוח השטח.

2.1.5 רשום והפקעה:

שטחים צבוריים יופקעו כדין ויירשמו על שם המועצה האזורית "עמק - חפר".

ח ס ל

2.1

2.1.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

2.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

2.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרכת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים הספורטיים מטה, מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
11.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
21.0 מ'	

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

2.1.4 (א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל סבני הסגורים) יהיו על קרקעיים.

17. ח ת י ס ו ת :

אין כנו התנועות עליונות לתכנית בתנאי שנו תהיה
 מתואמת עם רשויות התכנון האזוריות.
 תתימנתו הינה לצרכי תכנון כללי ואם נהיה למוקד כל
 זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר. שטח התכנית כל
 עוד לא הוקצה השטח ונראה שישו הסכם מתאים בינו ואין
 להימנעו זו נאה במקום המועדף על בעל זכות נשטח הנדון
 ואין כל רשח מוסמכת לפי כל חוקי ועמי כל ז.
 לטען הסד ספק מועדף הדין ונראה או ייעשה על ידינו
 היחס בין השטח הנכלל בתכנית ודין בחתימתו על התכנית
 הכרה או הודאה בקנין מתכנן ו/או ויתור על זכותנו
 לנצל נכלל הפרתו עינינו מתכנן אחר על פני זכויות כלשהן
 בשטח, ו/או על כל גובה אחר העומדת לנו טכח הסכם
 סגנון ו/או כל דבר שכן. ותימנתו ויתור אך ורק מנקודת
 מבט תכנונית.

מינהל סקרעני ישראל
ת"י תר"ו

4 מא' 1998

א.ד.ק.ל.פ.א.

ה י ו ז מ

ב ט ל ה ק ר ק ט

א.ד.ק.ל.פ.א.
 אמנון דורון אודיכל ובנה טרים
 שער העסק 4 נתניה 42282 מ.ג. 337355

ה ס ת כ נ ו

חניאל
 מושב עובדי
 סתת שבות שיתוף בע"מ

ה ס ג י ש

