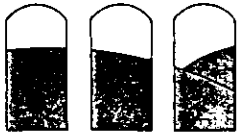


11952-4



אדריכלות הזורע
תכנון תאום ופיקוח אדריכלות והנדסה

מחוז המרכז

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
2.07.2000 22000-07-2000
תקביל
תיק מס'

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית שינוי מתאר מס' ע.ח. 7/55,

שינוי לתכנית שינוי מתאר ע.ח. 5/55,

לתכנית מפורטת ע.ח. 2/55

ומשי"מ 11 (ע.ח.) - איחוד וחלוקה בהסכמה

ע"פ פרק ג', סימן ז' לחוק.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מכה
סעיף 103 (ג) לחוק

יוזם התכנית: קיבוץ עין החורש.

מגיש התכנית: קיבוץ עין החורש.

עורך התכנית: אליאב פרייס - אדריכל

אדריכלות הזורע

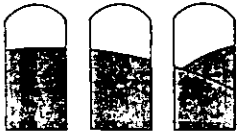
קיבוץ הזורע, ד.נ. העמקים, 30060

טל': 04-9899750, 050-276027

פקס: 04-9899751

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 7/55/א
בישיבה מס' 9170020 מיום 2/11/94
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש
מזכיר

פברואר 2000

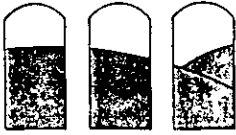


אדריכלות הזורע

תכנון תאום ופיקוח אדריכלות והנדסה

- 2 -

1. **המקום:** קיבוץ עין החורש.
 2. **שם התכנית:**
שינוי תכנית מתאר ע.ח.:
שינוי לתכנית מפורטת מסי ע.ח. 5/55 וכן לתכניות ע.ח. 2/55 ולמ.ש.מ. 11/ (ע.ח.)
 3. **מסמכי התכנית:**
תכנית זו כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 4. **מחוז:** המרכז.
 5. **נפה:** השרון.
 - 6.
- | גושים | 8375 | 8377 | 8378 | 8421 |
|------------|--------|--------------------|--------------|------------------------|
| חלוקה ישנה | 15,5,4 | 10,9 | 2-4
14,11 | |
| חלקי חלקות | | 29,27,23-21,11,8,1 | | |
| חלוקה חדשה | - | - | - | 12,8,17
13,20
18 |
| חלקי חלקות | - | - | - | |
7. **שטח התכנית:** 60.48 דונם.
 8. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
 9. **היהם:** קיבוץ עין החורש.
 10. **עורך התכנית:**
אדרי' אליאב פרייס – אדריכלות הזורע, קיבוץ הזורע, 30060.
טל': 04-9899750, 050-276027, פקס: 04-9899751.
 11. **מטרת התכנית:**
 - 11 1. איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.
 - 11 2. שינוי תוואי קטע התחברות דרך מסי 3 לדרך מסי 2.
 - 11 3. שינויי ייעודים נקודתיים: מדרך לאזור מגורים, מאזור מבני משק לדרך ואזור מגורים, מאזור מגורים לאזור מבני משק.

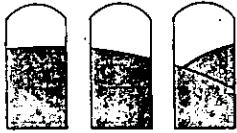


אדריכלות הזורע

תכנון תאום ופיקוח אדריכלות והנדסה

- 3 -

12. **כפיפות:**
תכנית זו כפופה להוראות תכנית שינוי מתאר ע.ח.5/55 וכן תכניות ע.ח.2/55/ ומ.ש.מ.11 (ע.ח.).
13. **רישום:**
לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י היוזם תכנית חלוקה לצרכי רישום, ותועבר לרישום בלשכת מרשם המקרקעין, לאחר אישורה בוועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית, הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הוועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.
14. **היטל השבחה:**
היטל השבחה ייגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק.
15. **הריסת מבנים:**
תנאי להיתר יהיה ביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה ע"י מבקש ההיתר.
16. **ביצוע התכנית:**
תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
17. **תכליות:**
- 17.1 **אזור מלאכה:**
- 17.1 1 אזור המיועד להקמת בנייני מלאכה וצרכנות.
17.1 2 מותרת הקמת בתי מלאכה, ייצור כגון עבודות-יד, חנות למכירת התוצרת המוגמרת.
17.1 3 כיסוי הקרקע לא יעלה על 50% משטח האזור, וסה"כ לא יותר מ-3 קומות.
17.1 4 סה"כ שטח לבנייה בכל הקומות – 80%.
17.1 5 המרחק בין 2 בניינים לא יפחת מ-3 מ'.
17.1 6 המרחק בין מבנה מלאכה למבנה מגורים לא יפחת מ-10 מ'.
- 17.2 **אזור מגורים:**
- 17.2 1 תותר בניית מגורים בצפיפות עד 3.5 יחידות לדונם, מוסדות ושירותי ציבור וכל התכליות המפורטות לאזור מגורים בעח/2/55 ומשמ/11 (עח). וכן שטחי שירות לתכליות הנ"ל.
17.2 2 שטח בנייה מותר עד 25% משטח כיסוי הקרקע.
17.2 3 קווי בניין מינימליים יהיו:
17.2 3 1 3 מ' מדרך או משטח חנייה לרכב.
17.2 3 2 5 מ' מגבול אזור שימושי קרקע אחרים.
17.2 4 גובה בניינים לא יעלה על 3 קומות.
17.2 5 המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ-5 מ'.
- 17.3 **אזור מבני משק:**
- 17.3 1 אזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור החקלאי ואחזקת בעלי-חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטח חנייה.



אדריכלות הזורע

תכנון תאום ופיקוח אדריכלות והנדסה

- 4 -

- 17.3.2 המרחק בין 2 בנייני משק לא יפחת מ-3 מ'.
17.3.3 המרחק בין בנייני משק למבנה מגורים לא יפחת מ-10 מ'.

17.4 תשתיות ואיכות הסביבה:

17.4.1 הוראות לנושא שפכים:

- 17.4.1.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
17.4.1.2 יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.
17.4.1.3 איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניה.
17.4.1.4 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
17.4.1.5 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
17.4.1.6 היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בוועדת הביוב המחוזית, ובוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה.
17.4.1.7 טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

17.4.2 ניקוז:

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי-זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני הוצאת היתר בנייה.

17.4.3 איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים, או אחרים.

17.4.4 תברואה:

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

17.4.5 מים:

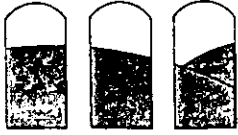
הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

17.4.6 סילוק אשפה:

יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת והצבת מיכלים באזור הצרכני, ומכולות באזור המפעל ובאזור המשק.

17.4.7 חניות:

בהתאם לתקן חנייה 1983.



אדריכלות הזורע

תכנון תאום ופיקוח אדריכלות והנדסה

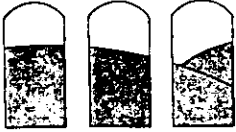
- 5 -

טבלת זכויות בנייה

האזור	השטח בדונמים	אהוז השטח מכלל התכנית	תכנית קרקע מירבית			שטח בנייה מירבית	שטח בנייה מירבית בכל קומות הקומות	מספר קומות או גובה	מרווחי - הבנייה			בנייה מתחת למפלס כניסה
			סה"כ עיקרי (שירות)	עיקרי	שירות				מרווח קדמי	מרווח צדדי	מרווח אחורי	
*מגורים ושירותים קהילתיים	16.08	26.6	25%	30%	5%	35%	3	3	3	5	10%	
*מבני-משק	27.0	44.6	45%	30%	15%	45%	עד 14 מ'	3	3	5		
*מלאכה	7.7	12.7	50%	60%	20%	80%	עד 9 מ'	3	5	5	40%	
דרכים וחניות	9.7	16.1										
סה"כ	60.48	100										

הערות לטבלה:

- הסדרת בין מבנים חסלתיים לבין מבנה מגורים יהיה על פי טבלת ההצבה של משרד החקלאות (ראה נספח): "הנהיית מקצועיות למרחקי הצבה מזעריים בענפי משק חקלאיים".
- גובה מירבי לבנייני העשייה אינו חל על מתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים, הכל לפי התקנות בנוון ובהתאם לתכנית בנינו.



אדריכלות הזורע

תכנון תאום ופיקוח אדריכלות והנדסה

- 6 -

חתימות

ירום _____ אהרן ורני
 עיריית תל אביב
 מתכנן _____ 74.00
 מ"ש 54039
 בעל חקרקע _____

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
 רשות התכנון והנדסה.
 חתימתו הינה לטובת התכנית בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
 התכנית או לכל אדם ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח
 ונכנסו עמו המעט המפורט בגיוון ואין התחייבותנו זו מאה במשום
 הנהגה כל בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 דין.
 לא ייחשב ספק חתימתנו כזו של אדם נאמן או ייעוץ על ידיו הסכם
 כל שטח הכלול בתוכנית, ו/או על התכנית הזו או הוראה
 בקיום הסכם האמור, ו/או על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י
 מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח, ואו על זכות
 אחרת העומדת לנו מזה הסכם האמור ועל כל דין, שכן התחייבותנו
 ניתנה אך ורק מניחה מהם תכנון.
 4 - 06 - 2000

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז השרון