

מס' תכנית 1/6/142
 מס' תכנית 1/6/142
 מס' תכנית 1/6/142

4-15047

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
 03.07.2003
 נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
 שינוי תכנית מתאר מס' 1/6/142
 מרחב תכנון מקומי - "עמק חפר" בה מס' 20007 מיום 26.5.02
 החלטת: להמליץ בפני הועדה המתוזזת
 לאשר את התכנית
 יושב ראש מוכיר

מחוז המרכז, נפת השרון
 מועצה אזורית "עמק חפר"
 מושב חניאל

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 22-07-2003
 נתקבל
 תיק מס':

תכנית שינוי מתאר מס' עח/142/6

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק
 שינוי לתכניות מס' עח/200, עח/21/200, עח/142, ו-עח/במ/156,
 עח/6/142 ו-משמ/143 (עח)

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המתוזזת / לשנות
 מיום 25.6.03
 תאריך 7.8.03
 מוכרסן המוזז דרוקמן
 מוכרסן מחוז המרכז

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 1/6/142
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 25.6.03 מתאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

מס' מהדורה	סטטוס	תאריך עדכון	תשריט תואם
01	תכנית בהגשה	12 יוני 2002	HAN-NK11.DWG
		14 יולי 2002	HAN-NK12.DWG
		18 יולי 2002	
		15 נובמבר 2002	HAN-NK16.DWG
		20 ינואר 2003	
		30 יוני 2003	HAN-NK18.DWG

מחוז המרכז, נפת השרון
מועצה אזורית "עמק חפר"
מרחב תכנון מקומי - "עמק-חפר"
מושב חניאל

תכנית שינוי מתאר מס' עח/142/1/6

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק

שינוי לתכניות מס' עח/200, עח/21/200, עח/142, ו-עח/במ/156,
עח/6/142 ו-משמ/143 (עח)

-
- 1. שם התכנית:** תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מס' עח/142/1/6" שינוי לתכניות מס' עח/200, עח/21/200, עח/142, ו-עח/במ/156, עח/6/142 ו-משמ/143 (עח) "איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה".
 - 2. תחום התכנית:** גוש 7991, חלק מחלקות 4, 18. גוש 8093, חלק מחלקות 7, 8, 12, 13. גוש 8116, חלק מחלקות 1, 2, 3 ו-7. בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.
 - 3. מיקום התכנית:** מושב חניאל, מועצה אזורית עמק חפר.
 - 4. שטח התכנית:** 26.02 דונם.
 - 5. יוזמי התכנית:** חניאל, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ. דואר נע לב השרון. מיקוד 42856. טל' 09/8988126

עו"ד ראובן פרנקו, כונס נכסים של נחלות מס' 64 (סגל) ו-66 (דיסו). רח' סמילנסקי 10, נתניה. טל' 09/8822855, פקס': 09/8615865.
 - 6. בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז. דרך פתח תקוה 88, תל-אביב. טל': 03/5638383, פקס': 03/5620754

7. עורכי התכנית:

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
רח' אסתר רבין 58, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

8. מגיש התכנית:

נחמיה גנות, חב' גושן, רח' קרליבך 10, ת"א.
טל' 03/5610714, פקס' 03/5613715.

9. מסמכי התכנית:

- 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - גיליון תשריט הכולל תרשים אזור בקל"מ 1:50,000, תרשים סביבה בקל"מ 1:10,000, טבלת שטחים, תכניות מצב קיים בקל"מ 1:2,500 ומצב מוצע בקל"מ 1:2,500 ובקל"מ 1:500.
- המהווים ביחד חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

10. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות מס' עח/200, עח/21/200, עח/142, עח/במ/156, עח/6/142 ו-משמ/143(עח), במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

11. מטרת התכנית:

- א. הרחבת מגרש מגורים מס' 526 הכלול בתכנית עח/6/142, על חשבון נחלה מס' 64.
- ב. התווית זיקות מעבר בתחום נחלות מס' 64 ו-66, לטובת גישה למגרשי מגורים מס' 526 ו-527.
- ג. העתקת שני מגרשי מגורים מס' 524 ו-525 למקום אחר במושב וסימונם במספרים 524 א' ו-525 א'. באמצעות שינוי יעוד משב"צ - לאזור מגורים ולדרך, ומאזור מגורים - לשפ"פ.
- ד. קביעת שטחים לשב"צ, באמצעות שינוי יעוד משפ"פ - לשב"צ.
- ה. קביעת הוראות חכיות בניה בתחום התכנית.
- ו. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה על כל שטח התכנית.

12. תכליות:

- א. יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
- ב. באזור למבני ציבור יותרו השימושים המוגדרים בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.

13. לוח זכויות והוראות הבנייה:

זכויות בנייה										מספר מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח מוצע בתכנית (מ"ר)	הצב בתשריט	ייעוד האזור			
קווי בניין (יראה הערות מס 5, 6 ו-7 בסעיף 13)			מסמל קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה		שטח תכנית הקרקע					מספר יח"ד במגרש		
אחורי	צדדי	קדמי			גובה מבנים מרבי	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות						
7.0 מ'	3.0 מ' - למסוף - 0 בהסמכת השטח.	5.0 מ' - למסוף - 1.5 מ'.	8.5 מ' למגורים, 2 ועוד קומה תת-קרקעית. רעפים. לג שטוח. לשימושים אחרים: 5.0 מ'.	400 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 65 מ"ר לשרות.	על השטח שטח הבנייה המותר מעל מפלס הכניסה.	על השטח שטח הבנייה המותר מעל מפלס הכניסה.	65 מ"ר לכל המבנים יחד.	400 מ"ר לכל המבנים יחד ולא יותר מ-250 מ"ר לחדיד אחת.	30 %	2 מבני מגורים + יחיד נוספת לצמוד משני המבנים.	2,000	5,310	צהוב	מגורים במחלה חקלאית בחלקה א'		
מבנים חקלאיים ולגידול בעלי חיים, והצבתם בהתאם להנחיות משרד החקלאות (הוראות הבנייה ע/ח/142).			6.0 מ'	קומה אחת	מבנים חקלאיים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים, והצבתם בהתאם להנחיות משרד החקלאות (הוראות הבנייה ע/ח/142).									14,085	פיסם אלכסוניים בצבע ירוק בהיר על רקע לבן	אזור חקלאי בחלקה א'
5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	8.5 מ' לג רעפים. לג שטוח.	+ 2 קומה תת-קרקעית	עד 220 מ"ר עיקרי + עד 50 מ"ר לשרות.	עד 50 מ"ר על השטח מעל מפלס הכניסה.	50 מ"ר.	220 מ"ר	35 %	1	480 מ"ר	1,035	סגור	אזור מגורים (מגרשים מס' 524 ו-525)		
5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	8.5 מ' לג רעפים. לג שטוח.	+ 2 קומה תת-קרקעית	עד 160 מ"ר עיקרי + עד 65 מ"ר לשרות	עד 65 מ"ר על השטח מעל מפלס הכניסה.	65 מ"ר.	160 מ"ר	35 %	1	480 מ"ר	1,430	סגור	אזור מגורים (מגרשים מס' 526 ו-527)		
5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	8.5 מ' לג רעפים. לג שטוח.	+ 2 קומה תת-קרקעית	עד 50% משטח המגרש לעיקרי ועוד 38% משטח המגרש לשרות.	עד 30% משטח המגרש	עד 8% משטח המגרש	50% משטח המגרש	40 %	-	מסומן בתשריט	1,720	רום מותץ בקו חוט סהה	שביצ		
											מסומן בתשריט	1,980	ירוק	שפיפ		
											מסומן בתשריט	460	אדום	דרך מוצנע		
											26,020 מ"ר			סה"כ		

14. הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

- המרווחים בין מבנים במגורים במחלה חקלאית בחלקה א' ובאזור חקלאי בחלקה א' - יהיו בהתאם למפורט בתכנית ע/ח/200 בפרק ה' - אזור חקלאי מיוחד.
- גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית בכל המבנים, לא יחרגו מקווי הבניין. גובה המרתף עד 2.20 מ', ולא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף. הגדרת הוראות הבנייה בתקנון זה מתייחסת לבנייה חדשה ולא תוספת בנייה בלבד, ולא תבוא במקום הוראות שנקבעו

- בהיתרי בנייה למבנים קיימים, שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית. קווי בניין למבנים קיימים, יהיו כמסומן בתשריט.
3. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה הבית, ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובהעדר תכנית כזו, לפי מפלס הנקודה הגבוהה ביותר של המדרכה הגובלת במגרש ובאין מדרכה, גובה הכביש.
4. סה"כ שטח חניות מקורות בתחום המגרש לא יעלה על 30 מ"ר. אורך מבנה החנייה במקביל לגבול מגרש יהיה עד 6 מ'. גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'. מרווחי הבנייה לחניות מקורות יהיו כדלקמן:
- חנייה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים.
 - חנייה בין בניין קדמי 1.5 מ' ובין בניין צידי אפס (אפס - בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים, או במרחק 3 מ' מבית המגורים.
 - חנייה בין אחורי וצדי אפס מ' - בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
5. במגרש מגורים מוצע מספר 526, תותר הקמת מחסן בשטח של עד 100 מ"ר במרווח אחורי וצדדי - אפס, בגבולות המחסן הקיים, וזאת בנוסף ל-65 מ"ר שטח שירות המותר במגרש זה, כמפורט בלוח הזכויות והוראות הבנייה שלעיל.
6. קווי הבניה למבנים הקיימים במגרשים מוצעים מס' 526 ו-527 ובנחלות מס' 64 ו-66 שבתחום התכנית, יהיו בהתאם למצב הפיסי הקיים בשטח, כמסומן בתשריט.
7. קווי הבניין המפורטים בלוח זכויות והוראות בניה באזור מגורים ובמגורים בנחלות (חלקה א') עם בתים קיימים במועד אישור התכנית, יחולו על מבנים חדשים בלבד וכן על תוספות בנייה. יחד עם זאת ולמרות האמור לעיל - במגרשים מוצעים מס' 526 ו-527 ובנחלות מס' 64 ו-66 שבתחום התכנית - תותר תוספת בנייה בקומה עליונה גם בקונטור מבני מגורים קיימים.
8. הוראות תכנית עח/21/200 יחולו על תכנית זו.

15. חניה:

החניה בכל מגרשי הבניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, ולא פחות משני מקומות חניה בתחום כל אחד ממגרשי המגורים.

עיצוב מבנה החנייה והחומרים ממנו יבנה יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

16. זיקת מעבר:

השטח המסומן בתשריט כ"זיקת מעבר" ישמש לצורך מעבר בלבד של הולכי רגל וכלי רכב וכן לצורך העברת תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'. זאת - ללא בניה וללא שימוש לצרכי חניה. רוחב זיקת המעבר יהיה כמסומן בתשריט.

17. הפקעה ורישום:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כמזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית, הנובעות ממדידות מוסמכות, טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם בהתאם לחוק.

חתימות:

<p>מגיש התכנית:</p>	<p>יוזם התכנית:</p>
<p>מילן איזון - אדריכל ובונה ערים רשיון מס' 33422 רח' אסתר רבין 58, דניה, חיפה 34987 טל. 04-8348705, פקס. 04-8343878</p>	<p>הניצח מנשר גומרים להתייעלות עירונית בע"מ</p>
<p>שורן התכנית:</p>	
<p>בעל הקרקע:</p> <p>דוד אמגדי אדריכל המחוז 14-07-2003</p>	
<p>ועדות התכנון:</p>	