

16.5.06 ו' עיון (הפקידה) ח' (א.מ.ר.)

0602T6327
15/05/2006

4016378

30. 5. 2007

משרד הפנים
מחוז מרכז
20.12.2006
נתקבל
תיק מס' 1

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 10/17/מק/עח
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2005/2008 ביום 20/11/05
יו"ר הועדה
הממונה על המחוז

משרד הפנים
מחוז מרכז
11.05.2007
נתקבל
תיק מס' 1

תכנית מפורטת מס' עח/מק/17/10
קיבוץ גבעת חיים מאוחד –
אזורי תעשייה, מבני משק וחקלאות:
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע
המהווה שינוי לתכניות מש"מ/13(עח)
ו-עח/200 על תיקוניה.
הוראות התכנית (תקנון)

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המקומית/משנה מיום 13.12.06
תאריך
מחוז מרכז
נתקבל הועדה

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המקומית/משנה מיום 13.12.06
תאריך
מחוז מרכז
נתקבל הועדה

ועדה מקומית עמק חפר
הפקדת תכנית מס' 10/17/מק/עח
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2005/2008 ביום 20/11/05
יו"ר הועדה

2005	אפריל	-	הכנה
2005	אפריל	-	עדכון 1
2006	ינואר	-	עדכון 2
2006	מאי	-	עדכון 3

מחוז המרכז

נפה: השרון

מרחב תכנון מקומי: עמק חפר

שם ישוב: קיבוץ גבעת חיים מאוחד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר עח/מק/10/17 - קיבוץ גבעת חיים מאוחד - אזורי תעשייה, מבני משק וחקלאות: איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתכניות מ"מ/13(עח) ו-עח/200 על תיקוניה.

1.2 מקום התכנית: קיבוץ גבעת חיים מאוחד

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 193500	צפון: 700100
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
8289	-	6, 7, 9, 10

1.3 שטח התכנית: 24.21 דונם (במדידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
דרך מנחם בגין 125
טל: 03-7632222 - 03, פקס: 03-7632132

יזם ומגיש התכנית: קיבוץ גבעת חיים מאוחד
דאר גבעת חיים מאוחד 38930
טל.: 04-6368274, פקס: 04-6306225

עורך התכנית: אדריכלית רותי רוהטין
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
רשיון מס' 30755
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.ג. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

1.5 יחס לתכניות אחרות: על התכנית חלות הוראות עח/200 על תיקוניה ומש"מ/13 (עח). התכנית מהווה שינוי לחלק מתכנית מש"מ/13 (עח) וכך לעח/200 על תיקוניה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

- 1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 2500:1 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אפריל 2005	עדכון 1
אפריל 2005	עדכון 2 – לולקחש"פ
ינואר 2006	עדכון 3 – להפקדה
מאי 2006	

- 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.9 סמכות התכנית: התכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א. (א)(1).

- 1.10 באור סימני התשריט:
- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. אזור תעשייה | - סגול |
| 2. אזור מבני משק | - חום תחום בירוק |
| 3. אזור חקלאי | - פסים אלכסוניים ירוק ולבן לסרוגין |
| 4. גבול תכנית מוצעת | - קו כחול עבה רציף |
| 5. גבול תכניות מאושרות ומופקדות | - קו כחול עבה מקווקו |
| 6. גבול מגרש ומספרו | - קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה. |
| 7. גבול גוש ומספרו | - קו אדום ומשולשים אדומים משני צידו לסרוגין, ומספר הגוש מצויין בתוך הגוש בספרות אדומות. |
| 8. גבול חלקה ומספרה | - קו מרוסק ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות. |
| 9. קו בנין משמאל לדרך | - מספר ברבע השמאלי של העגול |
| 10. קו בנין מימין לדרך | - מספר ברבע ימני של העגול. |
| 11. רוחב הדרך | - מספר ברבע התחתון של העגול. |

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
13.34	3.23	13.34	3.23	אזור תעשייה
43.33	10.49	43.33	10.49	אזור מבני משק
43.33	10.49	43.33	10.49	אזור חקלאי
100.00%	24.21	100.00%	24.21	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(1).

2.2 בוסתן קיים הכלול באזור המוגדר כתעשייה יוחלף לאזור חקלאי – מסומן בתשריט באות א'.

2.3 אזור מבני משק קיים יוחלף לאזור תעשייה. – מסומן בתשריט באות ב'.

2.4 אזור מבני משק קיים מדרום לבוסתן יוחלף לאזור חקלאי – מסומן בתשריט באות ג'.

2.5 אזורים חקלאיים קיימים יוחלפו לאזורי מבני משק – מסומן בתשריט באותיות ד' ו-ה'.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 תכליות, שימושים, זכויות והגבלות בניה – בהתאם לתכניות החלות במקום: מש"מ/13(עח) ו-עח/200 על תיקוניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
במטרים	מסי קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
לפי תכנית מש"מ/13(עח) ועח/200 על תיקוניה.													אזור תעשייה
לפי תכנית מש"מ/13(עח) ועח/200 על תיקוניה.													אזור מבני משק

הערה: מבנים קיימים יישארו בקוי הבנין כפי שהם בעת אישור תכנית זו.

3.3 הנחיות סביבתיות

על תחנת התדלוק לעמוד בכל הנחיות המשרד לאיכות הסביבה להקמת תחנות תדלוק.

3.4 תנאים להוצאת היתר בניה:

א. אקוסטיקה: תנאי להוצאת היתר בניה באזור התעשייה הוא המצאת חוות דעת אקוסטית שתתייחס לכלל מקורות הרעש במתחם המתוכנן. על חוות הדעת האקוסטית להראות עמידה בהוראות התקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר התשנ"א.

ב. תחנת תדלוק: תנאי להוצאת היתר בניה הוא ביצוע סקר לבדיקת דליפות ממכלים וצנרת.

3.5 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. חשמל, טלפון ותקשורת:

1) התקנות חדשות בתחומי התכנית תהיינה תת-קרקעיות. אלא אם הם קיימים מלפני אישור התכנית ואין בהם שינויים הנובעים מהתכנית המאושרת הם ישארו כפי שהם.

(2) תחנות טרנספורמציה תהיינה בתוך מבנה. החיבורים מהרשתות אל המבנים יהיו תת קרקעיים.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משונך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- 2.0 מ'.	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
- 1.5 מ'.	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
- 5.0 מ'.	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 11 מ'.	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
- 25 מ'.	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

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

(2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ב. הוראות כלליות

חלוקה ורישום:

טרם מותן 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.

היטל השבחה:

היטל השבחה כדין ישולם לועדה מקומית עמק תפר..

