

מסמך מס' 4017663

4017663

01-03-2009
 נתקבל
 מעמק-חפר

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 25.06.2009
 נתקבל
 תיק מס':

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי
 עמק - חפר

בת חפר - ישוב קהילתי

תכנית שינוי מתאר מס' עח / מק / 151 / 6

תכנון מחדש של מרכז אזרחי בת חפר
 שינוי לתכנית מתאר עח / 200 , עח / במ / 151
 1 - עח / במ / 151 / 1

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע.

ועדה מקומית עמק חפר
 אישור תכנית מס' 6/151/ת.ח.פ.
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2005018 ביום 5/11/05
 יו"ר הועדה
 הממנה על המחוז

החלטת הועדה המקומית לענין מוס' 6/151/ת.ח.פ.
 5/11/05
 תאריך
 מנהל הועדה

- תאריך: נובמבר 1997
- עדכון: יוני 2000
- עדכון: אוקטובר 2000
- עדכון: אוגוסט 2001
- עדכון: דצמבר 2001
- עדכון: יוני 2002
- עדכון: דצמבר 2005
- עדכון: מאי 2006
- עדכון: אוקטובר 2007
- עדכון: דצמבר 2008
- עדכון: ינואר 2009

1-1.1 שם וחלות: תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מספר עח / מק / 151 / 6. תכנון מחדש של מרכז אזרחי בת חפר, שינוי לתכניות: מתאר עח / 200, עח / במ / 151 ו- עח / במ / 151 / 1. ואשר תחול על כל השטח המתוחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1-1.2 מחוז: המרכז.

1-1.3 נפה: השרון.

1-1.4 תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית עמק חפר.

1-1.5 מקום התכנית: בת חפר.

1-1.6 גושים וחלקות רשומים (חדשים):

גוש 8727 חלקות 12-5, 16-13 בשלמות וחלקים מחלקות: 17, 18, 3, 4

גושים וחלקות (ישנים):

גוש 8077-חלקות 2, 8, 9 בשלמות וחלקי חלקות 5, 6, 7, 10, 11, 12, 23, 24

גוש 8076 - חלקי חלקות 1, 2, 18

גוש 8425 - חלקי חלקות 1, 2, 3, 7

גוש 8636 - חלקי חלקה 26

1-1.7 - שטח התכנית: 143,654 דונם.

1-1.8 - קנ"מ: 1:1250.

1-1.9 - בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. מועצה אזורית עמק חפר.

1-1.10 - יוזם התכנית: מועצה אזורית עמק חפר, ליד מדרשת רופין 42450

טל' 8981666-09 פקס 8989292-09.

ועד מקומי בת חפר ת.ד. 888 בת חפר 42842

טל' 8782896-09 פקס 8782895-09

1-1.11 - מגיש התכנית: מועצה אזורית עמק חפר.

1-1.12 - עורך התכנית: דן ליעד - אדריכל ומתכנן ערים רחוב אגדת דשא 8 הרצליה

טל' 0773300903 פקס 0777814030.

1-1.13 - מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב, כולל טבלת זכויות בניה (להלן התקנון)

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:10000 (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי ערוך כתשריט בקנ"מ 1:500 (להלן נספח א').

ד. 4 דפי הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח המהווים באור לתשריט הבינוי (להלן נספח ב').

ה. נספח תנועה ותמרוך.

הערה: כל מסמך הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1-1.14 - יחס לתכניות אחרות:

בתחום תכנית זאת יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית תמא / 31 / א / 16

למעט השינוי בקווי בניין לדרך ארצית מספר 6, ובהתאם לאמור בפרק ד' 1

סעיף א' בתמא / 31 / א / 15.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר: עח / 200 על תיקוניה, עח / במ / 151

ותכנית עח / במ / 151 / 1.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לביין תכניות אחרות החלות על השטח הנ"ל.

יהיו הוראות תכנית זו ונספחיה קובעות.

1.15 – מסרות התכנית:

- תכנון מחדש של המרכז האזרחי בישוב בת-חפר ע"י:
- א – איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: החוק).
- בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
- ב – הגדלת השטחים שנקבעו ב-עח/במ/ 151 / 1 לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח ע"ח השטח המיועד למגורים א'.
- בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) (3) לחוק.
- ג – שינוי בקו בניין לדרך מהירה מספר 6 מ-150 מ' מציר הדרך ל-75 מ' מציר הדרך.
- בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- ד – קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
- בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
- ה – שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים לפי תכנית עח/במ/ 151 ע"י ניוז שטחי בניה מאזור מגורים א' לשטח לבנייני ציבור, מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) (6) לחוק.

1.16 – מקרא סימונים בתשריט:

- א – קו כחול כהה.....גבול תכנית מוצעת.
- ב - שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה.....שטח לבניין ציבורי.
- ג - שטח צבוע ירוק.....שטח ציבורי פתוח.
- ד- שטח צבוע ירוק תחום בקו חום כהה.....שטח ספורט.
- ה- שטח צבוע ירוק עליו סימון קווי רשת ניצבים בצבע שחור.....שטח לעיצוב נוף.
- ו- אזור מקוקו אלכסונית בקווים שחורים על רקע אפור או חום.....חנייה ציבורית בתחום מגרש ציבורי או מסחר.
- ז - שטח צבוע כתום.....אזור מגורים א'.
- ח – קו כחול מקוטע.....גבול תכנית תקפה.
- ט – שטח צבוע פסים חומים ירוקים אלכסוניים לסרוגין.....דרך משולבת.
- י – שטח צבוע אפור תחום בקו אפור כהה.....שטח למסחר.

פרק 2 –

2.1 – רשימת תכליות:

א – שטח לבניין ציבורי (צבוע חום תחום בקו חום כהה):
 ישמש להקמת מבני ציבור כגון: מוסדות חינוך (בתי ספר, גני ילדים, פעוטונים וכו') מתנסי"ם, בתי כנסת, מועדונים, מרפאות, אודיטוריום, ספריות, מקוואות, מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה. מבני ספורט כגון: אולם ספורט, בריכות שחיה, חדרי כושר וכו' קפיטריה ו/או מזנונים ו/או מבני ניהול, כמו כן ישמש השטח להקמת מתקני ספורט פתוחים, רחבות ומעברים ציבוריים דרכים וחניות, ולכל השימושים בתחום שטח ציבורי פתוח, כמפורט בס"ק ב' להלן.

ב – שטח ציבורי פתוח (צבוע בירוק):
 ישמש לנטיעות, שבילים, שטחי ניקוח, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, מדרכות מתקנים ציבוריים לרווחת תושבי האזור, לרבות מתקנים הנדסיים כגון: תחנות שאיבה תחנות טרנספורמציה, מגופי צנרת וכו'.

ג - שטח למסחר (צבוע אפור תחום בקו אפור כהה):
 בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים, משרדים, סוכנויות, וכו' מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחה, אולמות קולנוע, לרבות מיתקנים הנדסיים ושטחי שרות לנ"ל, מעברים לציבור ולכלי רכב ומעברים מקורים או קולונדות ופרגולות .

ד - ספורט (צבוע בירוק תחום בקו חום כהה):
השטח ישמש להקמת מתקני ספורט פתוחים מסוגים שונים, מבנים למתקני ספורט מסוגים שונים: כגון מלתחות, שרותים, מקלטים, מזנונים, שרותי מסחר ניהול ופעילות לשרות המשתמשים במתקני הספורט, גינון ופיתוח סביבתי וכו'.

ה - שצ"פ - "שטח לעיצוב נוף" (צבוע ירוק עליו סימון קווי רשת ניצבים בצבע שחור):
בהתאם למפורט בס"ק ב' לעיל, וכן לטיפול אקוסטי, הכל בכפוף להוראות תמא 16/א/31

ו - חניה ציבורית (שטח חום או אפור מקוקיים אלכסונית בקווים שחורים):
חניה ציבורית בתחום המגרש הציבורי או בתחום המגרש המסחרי. במגרש 119 בלבד תותר חניית רכב כבד, לפי תכנית בינוי נפרדת שתוגש בעתיד לועדה המקומית (מגרש 119 ראה תכנית בינוי)

2-2 טבלת זכויות בניה - מצב קיים. (1).

שם איזור	שטח כולל ליעוד (מ"ר)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בניין (במטר)			שטח בניה מכסימלי (במ"ר) ובאחזים משטח המגרש לפי ענח/במ/151 (%)						
			צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שמושיים עיקריים	שטחי שרות	תכנית	סה"כ שטח בנוי	מספר קומות
מבני ציבור	96,166	500	5	6	לפי תשריט	86,549 (90%)	---	86,549 (90%)	---	28,850 (30%)	86,549 (90%)	3
שצ"פ (שטח לעיצוב נוף)	24,965	---	5	3	---	1,248 (5%)	---	1,248 (5%)	---	1,248 (5%)	---	1
מסחר (4)	8,279	1500	5	5	---	7,597 (3)	1,600 (3)	4,967 (60%)	4,230 (3)	4,967 (60%)	---	2
ספורט	13,659	---	5	6	---	5,464 (40%)	---	5,464 (40%)	---	2,732 (20%)	5,464 (40%)	2 עד 12 מ' גובה (2)
מגורים א' חד משפחתי (7)	585	440	3	6	---	245	72 (5)	225	92 (6)	200 (8)	317	2
סה"כ	143,654	---	---	---	---	101,103	1,672	98,453	4,322	37,997	102,775	

הערות:

- 1 - זכויות הבניה בתכנית הקיימת מופיעים באחזי בניה, תורגמו לשטחי בניה במ"ר.
- 2 - תותר הקמת מבנים עד גובה 12 מטר למתקני ספורט הדורשים גובה זה לפעילותם התקינה.
- 3 - שטחי השרות יחולקו לפי 2630 מ"ר מעל לקרקע ו-1600 מ"ר מתחת לקרקע, בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבה מספר 2000018 מיום 26/11/2000 על תוספת שטחי שרות לאזור מסחרי בתכנית ענח/במ/151 לאור תקנה 13(ב) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992. כמו כן בהתאם לאותה החלטה, ניתן לנייד שטחי בניה בין הקומות עד לתכנית של 60% משטח המגרש.
- 4 - ניתן לנצל זכויות גם בגלדיה.
- 5 - תותר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, שטח המרתף לא יעבור 65 מ"ר, לא כולל שטח מקלט 7 מ"ר לממ"ד לפי תקנות הג"א.
- 6 - תותר בניית 20 מ"ר שטח מבני עזר למוסכים.
- 7 - שטחי הבניה המכסימליים באזור זה מתייחס למגרש 492 בלבד, מאחר ויתרת מגרש 491 לאחד ההפקעה של חברת הוצה ישראל לפי תמ"א/16/א/31 היא 135 מ"ר בלבד, שאינם מאפשרים בניה במגבלות שטח המגרש ורווי הבניין.
- 8 - התכנית מורכבת מ-40% משטח המגרש + 20 מ"ר מוסך.

3-2 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

גובה בניה מכסימלי	שטח בניה מכסימלי (במ"ר)						קו בניין (במטר)			שטח כולל ליעוד (מ"ר)	שם איזור	
	מספר קומות	סה"כ שטח בנוי	תכנית	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי
2	86,854	28,912	92	86,774	72	86,794	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	500	96,372	מבני ציבור (4)
1	1,248	1,248	-----	1248	-----	1248	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	-----	25,344	שצ"פ (שטח לעיצוב נוף)
2	9,206	4,976	4,230	4,967	1,600 (2)	7,597	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	1500	8,279	מסחר
12 (3)	5,464	2,732	-----	5,464	-----	5,464	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	-----	13,659	ספורט
	102,775	37,868	4,322	98,453	1,672	101,103	-----	-----	-----	-----	143,654	סה"כ

- הערות:
- 1 - רשאית הועדה המקומית לנייד שטחים הנמצאים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וההיפך, ובלבד שסך השטח העיקרי וסך שיטחי השרות לא ישתנה.
 - 2 - הבניה תותר בגבול המגרש להוציא מתחת ובאיזורים (המופיעים בתכנית הבינוי כחלקות 107/2 ו- 107/1) בהן יש זכות מעבר לציבור לכלי רכב ולהולכי רגל ולמערכות תשתית.
 - 3 - גובה הבניין יקבע ממפלס הכניסה לבניין.
 - 4 - שטחי הבניה הכוללים למבני ציבור הוגדלו ב-0.3% על חשבון שטחי הבניה למגורים א' חד משפחתי בתחום התכנית במצב קיים, וללא שינוי סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 62א(א)(6) לחוק.

4-2 טבלת שטחים עפ"י יעודים - מצב קיים:

יעוד	חלקות סטטוטוריות עפ"י תב"ע עח/במ/1/151	סה"כ שטח ליעוד בתכנית בדונמים
ציבורי	גוש 8727 חלקות 5-12, 14-16	96.166
מסחרי	גוש 8727 חלקה 13	8.279
ספורט	גוש 8727 חלק מחלקה 17	13.659
שצ"פ-שטח לעיצוב נוף	גוש 8727 חלק מחלקות 17,18	24.943
שצ"פ	גוש 8727 חלק מחלקה 18	0.022
מגורים	גוש 8727 חלק מחלקות 3,4	0.585
סה"כ שטח בתחום הקו הכחול		143.654

5-2 טבלת שטחים עפ"י יעודים - מצב מוצע:

יעוד	חלקות סטטוטוריות עפ"י תב"ע עח/במ/1/151	סה"כ שטח ליעוד בתכנית בדונמים
ציבורי	גוש 8727 חלקות 15,5-12 חלק מחלקות 3,4,14,16,17	96.372
מסחרי	גוש 8727 חלקה 13	8.279
ספורט	גוש 8727 חלק מחלקות 14,16,17	13.659
שצ"פ-שטח לעיצוב נוף	גוש 8727	24.943

	חלק מחלקות 17,18	
0.401	גוש 8727	שצ"פ
	חלק מחלקות 14,16,17	
143.654		סה"כ שטח בתחום הקו הכחול

פרק 3

- 3.1 חלוקה: יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית ותפורט בנספח הבינוי, תנאי להוצאת היתרי בניה, הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התנ"ב.
- 3.2 הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה האזורית בהתאם לכל דין.
- 3.3 היטל השבחה: היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עמק חפר.
- 3.4 זכויות בניה: זכויות הבניה עפ"י אזורים רוכזו בטבלת זכויות הבניה, בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות בין חלקה לחלקה בתוך תחום אותו איזור ובלבד שסה"כ הזכויות ישמר.
- 3.5 חניה: מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983, וכן לפי הצעת משרד התחבורה מ-1994. בכל מקרה של סתירה בין תיקני החניה השונים יקבע התקן המחמיר ביניהם, תנאי למתן היתר יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניה ציבורית תהיה בתחום מגרשי החניה הציבוריים (ראה נספחים א' ו-ב')
- במגרש המסחרי יהיו כל מקומות החניה לרכב פרטי ותפעולי. בתחום המגרש. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי התקן, ולחייב את מבקש ההיתר להתקין מחוץ למגרש.
- 3.6 אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, אופן אחסון האשפה והמתקנים לעניין זה עפ"י דרישת הועדה המקומית אשר תישקל מעת לעת.
- 3.7 תיעול וניקוז: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים – הכל בתאום והסדרה עם רשות הניקוז המוסמכת.
- 3.8 ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה, פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 3.9 מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 3.10 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
1 – לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך 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 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה: במדה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 2 – אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3 מ' מכבלים במתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים במתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
3 – המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
4 – תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים – תהינה בתוך מבנה, רשת מתח נמוך ומתח גבוה כולל חיבורים מהרשת למבנים- יהיה תת קרקעיים.

3.11 תשתיות:

- 1 – כל מערכות התשתית העל/ תת קרקעיות המשרתות את מבני הציבור והמסחר הספורט וכו' יבוצעו בהתאמה לשלבי הביצוע של כל מבנה ומבנה.
2 – תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין של מדינת ישראל בדבר מתן הרשאה לזכות מעבר(זיקת הנאה) וכן לטיפול/תיקון/תחזוקה של מערכות תשתית על/ תת קרקעיות העוברות בתחומי המגרשים ושאינם שטחי ציבור פתוחים.
3 – רשאית הועדה המקומית לבצע את מערכות התשתית מראש ועפ"י שיקול דעתה.
4 – המרכז האזרחי יחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות קו תת קרקעי, הרשת וההתחברות למבנים במרכז יהיו תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה בתיאום ואישור "בזק". מיקום וסוג האנטנה המרכזית לטלוויזיה ורדיו יקבעו ע"י ועד הישוב בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

3.12 הוראות בדבר שימוש של זיקת הנאה:

- 1- יותר מעבר דרך מגרשים פרטיים וציבוריים להולכי רגל כמסומן בנספח הבינוי.
2- יותר מעבר לתנועת כלי רכב במגרשים פרטיים וציבוריים כמסומן בנספח הבינוי.
3- תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין של מדינת ישראל בדבר מתן זכות מעבר (זיקת הנאה) בתחומי המגרשים.

3.13 שלבי בניה:

- 1- שלבי הבניה של מבני הציבור יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית.
2- במגרש המסחרי תתכן בניה בשלבים באישור הועדה המקומית, בכל מקרה תיבנה קומת הכניסה בשלמותה כולל המעברים הציבוריים כפי שמסומן בתכנית הבינוי, לא ינתן היתר לבניה חלקית של קומת הכניסה.

3.14 תכנית בינוי: תשריט בקנ"מ 1:500 (נספח א')

תקנון הסברים ובאור לבינוי (נספח ב')

- 1- תכנית הבינוי באה לפרש/להבהיר/לסייג/להתנות ולהשלים את תכנית עח/מק/151/6 במקומות בהם חסרים פרטי הבהרה.
2- בכל מקום בו אין הוראות מפורשות לנושא עיצוב ותכנון תהיה תכנית הבינוי ברמה מנחה במטרה לשמור על אופי הבינוי והעיצוב האדריכלי.
3- תכנית הבינוי תכלול את חלוקת אזור מבני הציבור למגרשים כל שינוי בחלוקת המגרשים יעשה במסגרת שינוי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
4- כל בקשה לשינוי או להקלה או חריגה מהתכנית תעשה באמצעות תכנית בינוי נפרדת שתאושר ע"י הועדה המקומית
5 – תכנית בינוי תכלול נספח תנועה, תמרור להסדרי שימוש במעברים לרכב חרום.

3.15 היתרי בניה:

טרם מתן היתרי בניה יוכנו נספחים סביבתיים ואקוסטיים אשר יתנו מענה לפתרונות הסביבתיים הנדרשים.
מגישי התכנית יגישו על חשבונם דו"ח לועדה המקומית ובו תיבחנה ההשפעות הסביבתיות ככל שיחולו על בניה עתידית, כתוצאה מצמצום קו הבניין הקבוע בהוראות תמ"א 16/א/31 לרבות ההשפעות האקוסטיות אשר תיבחנה על ידי יועץ אקוסטי, בהתאם לתוצאות הבדיקות ייקבעו ע"י הועדה המקומית האמצעים והמיגונים הנדרשים בנוסף על אלה הקבועים בתמ"א 16/א/31, האחריות הבלעדית להקמת ומימון אמצעים ומיגונים אלה, תחול על מגישי התכנית וזאת בתחומי תחולת התכנית בשטחים שיוקצו וייחודו לצורך כך.

דף חתימות:

1: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. מועצה אזורית עמק חפר.

2: יוזם התכנית: מועצה אזורית עמק חפר וועד מקומי בת חפר.

אין לנו התנגדות עקרונית כללית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הממשל המוסמכות. למועש התכנית הונה לצרכי הכינוס בלבד, אין בה משום הסכמה כדי להעלות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תימצא השטח ובהם עמנו הסכב מתאים בגינו ואין המוסמכים או באר במקום הסכמת הונה ועפ"י שטח המדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפני כל למען השם של דגש

דוד אמגלי
אדריכל-המחנה

על הרבה בנין השטח הכבוד בתכנית. אין בחתימתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת חתומתנו ניהלים אך ייתכנו מוכיחה מבט פכנונית. והיא תקפה ל-30 חודשים מהאריך החתימה. מניחל מקרקעי ישראל

תאריך: 27-05-2009

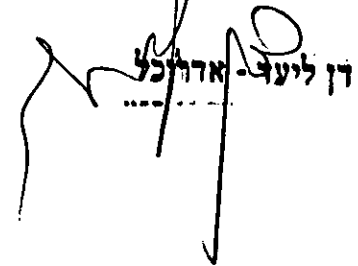
ועד מקומי בת חפר
ת.ד. 888 בוד חפר 42842
טל. 09-8782896 פקס. 8782895 אזורית



3 - מגיש התכנית: מועצה אזורית-עמק חפר.

5- עורך התכנית : דן ליעד-אדריכל ובונה ערים.

דן ליעד-אדריכל



✓ גוגל/מסמך



מרחב תכנון מקומי עמק חפר

עח / מק / 151 / 6

נספח ב'.

הודאות לתכנית בינוי המצורפת כנספח לתכנית שינוי מתאר עח/מק/151/6

תוכן עיניינים: 1- כללי.

2 - פיתוח.

3 - הנחיות ותנאים לתכנון ועיצוב חזיתות.

4 - חניה.

1. כללי:

- 1.1 מטרת התכנית לקיים/להתנות/לסייג/להבהיר את תכנית בנין עיר עח/מק/151/6
- 1.2 התכנית על הוראותיה ומסמכיה מהווה נספח (נספח ב') לתב"ע ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.3 התכנית כוללת את חלוקת המגרשים באיזורים השונים כפי שהוגדרו בתב"ע.
- 1.4 ההתכנית כוללת סימון קווי בניין בכל מגרש ומגרש.
- 1.5 התכנית קובעת את קווי המתאר של קומת הכניסה של כל בניין במתחם, את מפלסי קומת הכניסה והמעברים הציבוריים בכל בניין, את מיקום הכניסה הראשית או החזית המסחרית הרצויה, את התייחסות הבניין למבנים במגרשים הסמוכים ולשטחים הציבוריים המקיפים אותו.
- 1.6 קווי המתאר של קומת הכניסה של המסנים הינם להנחיה, ניתן לשנותם באישור הועדה המקומית בתנאי שתישמרנה כוונות התכנון.
- 1.7 התכנית קובעת את מיקומם, צורתם, תכנם, מגבלות שימוש ומפלסי החניה, השצ"פים וכו' הנמצאים בגבולות התכנית.
- 1.8 התכנית קובעת את השטחים בהם תהיה זיקת הנאה לציבור הן להולכי רגל והן לתנועת כלי רכב והן למעבר ולטיפול מערכות תשתית על/תת קרקעיות במגרשים הציבוריים והפרטיים.
- זיקת הנאה אלה ירשמו כהערת אזהרה בספר המקרקעין של מדינת ישראל ויקבלו ביטוי בעת עריכת התכנית לצדכי רישום.
- 1.9 התכנית קובעת סייגים והתניות, לא תתקבל בקשה לשינוי או חריגה או הקלה המשנות סייגים והתניות אלה או המשנות את אופי התכנון.
- 1.10 כתנאי לקבלת היתר יש להציג תכניות המתייחסות בצורה ברורה לסייגים והתניות המופיעים בתכנית הבינוי. כל הנ"ל לאישור הועדה המקומית.

2. פיתוח:

- 2.1 תכנית הפיתוח סכמטית ולמטרות הנחיה בלבד, למעט במקומות בהן יש הוראות ו/או אשר בהן לא תותר סטייה או חריגה.
- 2.2 כל תכנית שתוגש כבקשה להיתר בניה תהיה מלווה בתכנית פיתוח ברורה ומפורטת בציון מפלסי הפיתוח, חומרי גמר, חתכי גדרות, צמחיה וכד'. תכנית ההגשה תתייחס למגרשים הסמוכים תוך הקפדה על הוראות תכנית הבינוי. במידה ולא חלות על התכנית הוראות או התניות דשאית הועדה המקומית לשנות חומרים ו/או גוונים עפ"י שיקול דעתה.
- 2.3 היזם המבצע יתחייב ללוח זמנים לבצוע עבודות הפיתוח שיהיו בהתאמה לשלבי הבניה של הבניין. בכל חלק של המגרש המיועד לבניה בשלב שני או לתכנון עתידי תיב היזם לתחזק את השטח ולשמור על נקינותו. בשום אופן לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בשטחים אלו. על היזם לטפל מיידית להסרת כל מפגע משטח המגרש.
- 2.4 לא תאושר בקשה לטופס 4 באם עבודות הפתוח במגרש לא הושלמו.

3. הנחיות ותנאים לתכנון חזיתות:

- 3.1 כל הבניה החיצונית במתחם תהיה בבניה קשיחה.
- 3.2 חומרי הגמר הדומיננטיים לחזיתות המבנים יהיו לבני סיליקט חלקים או מבוקעים בגודל מועדף של 20/40 ס"מ או אחר, עם מישקים ישרים או חיפוי אבן עם אופן הנחה דומה, ניתן יהיה לשלב חומרי גמר אחרים כגון בטון חלק צבוע או טיח חלק בגמר אקרילי בחלקי מבנה כגון עמודים קורות פרגולות בנויות וככ' לא יותר השימוש בחומרי חיפוי כגון פסיפס, קרמיקה וכו'.
- גווי חומרי הגמר יהיו פסטליים ו/או לבן.
- חזיתות המבנים תוך ציון חומרי הגמר, גווניהם, אופיים החזותי, גווי האלומיניום או מתכת אחרים המשולבים בבניין יוגדרו כחלק מהבקשה להיתר ויובאו לאישור מהנדס הועדה ולאישור הועדה המקומית.
- 3.3 מערכות סכניות אשר ימוקמו על גגות המבנים יוסתרו באלמנטים בנייניים מאותם חומרים מהן עוצבו החזיתות.

- 3.4 מעקות הגג יהיו אופקיים ומאותו חומר ממנו בנוי הביניין.
- 3.5 לא תותר בניית גגות רעפים ..
- 3.6 לא ינתן אישור למזגני חלון מכל סוג שהוא, פתרונות מזוג האוויר כולל פתרונות הסתרה ו/או פתרונות אקוסטיים יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבקשה להיתר.
- 3.7 הצבת שלטים כל שהם על המבנים תעשה בתאום עם הועדה המקומית ובאישורה.
- 3.8 כל חצרות המשק יוקפו בקירות סיליקט או אבן בגובה מזערי של 2 מטר מגובה הקרקע הסופית בצד הגבוה של הגדר, שערי חצרות המשק לא יאפשרו מבט אל תוך חצר המשק.
- 3.9 כל הסעיפים המופיעים לעיל בפרק זה יקבלו ביטוי בתכניות הבקשה להיתרי בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 3.10 הנחיות עיצוב והוראות בניה נוספות למבנה המסחרי
- א- הפניית חזיתות שטחי המסחר לסוגיו תהיה בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.
- ב- בחזית המבנה המזרחית ובחזית המבנה המערבית ובזו הפונה אל הכיכר המרכזית וכחלק בלתי נפרד מהמבנה, תיבנה קולונדה עם תקרת בטון כמעבר ציבורי להולכי רגל, חלקה העליון של הקולונדה יהיה אופקי ואחיד בגובהו לכל אורך המבנה. המעבר יהיה ברוחב מזערי של 4 מטר.
- ג- בין שני חלקי קומת הכניסה יבנה מעבר ציבורי מקורה ברוחב של 9 מטר.
- ד- הקומה השנייה תיבנה בחלקו המרכזי של המגרש ובקו בניין (פנימי-הסונה לכיכר המרכזית) 0.
- ה- קו הקולונדות בחזית הפנימית והאחורית יחפוף את גבול המגרש.
- ו- לא תותר בניה על /תת קרקעית בשני האזורים המסומנים בתב"ע כ-107/2 ו-107/1 אזורים אלה ישמשו כניסת רכב, הולכי רגל ומערכות למתחם כולו ולכן תהיה בהן זיקת הנאה לציבור הן להולכי רגל הן לרכב והן למערכות תשתית.
- ז- מיקום חצרות המשק וכניסת הרכב אליהן עפ"י המופיע בתכנית הבינוי.
- ח- במידה ויחליט היזם לבצע חניון תת קרקעי תוכנן על ידו תכנית ברורה אשר תציג את הפתרון המוצע תוך התייחסות לכל המבנים והמגרשים הסמוכים, לא יותר שינוי במיקום ובמפלס כניסת הרכב למגרש, לא ישונו המעברים הציבוריים המקורים כפי שמופיעים בתכנית הבינוי.
- ט- חזית החנויות, ויטרינות זכוכית/אלומיניום במודולציה קבועה ובקו עליון אחיד.
- י- שילוט החנויות אך ורק במסגרת הויטרינות, לא תותר בשום אופן הצבת שלטי פרסום בחזית המבנה ושאינו משולב בויטרינות. בכל מקרה השילוט יאושר ע"י הועדה המקומית.
- יא- לצורך הבהרה ראה חזית עקרונית בתכנית הבינוי.
- יב- המפלסים המופיעים בתכנית הבינוי ובקטע החזית המתייחסים למבנה המסחרי מבוססים על הגבהים המתוכננים של הכביש הגובל ועל מפלסי הפיתוח של המגרשים הגובלים במגרש המסחרי. במדה ויסתבר כי חלו שינויים במפלסי המגרשים הצמודים או במפלסי הרחוב הצמוד ניתן יהיה במסגרת התכנון המפורט וכחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה להציע תכנית עם מפלסים מעודכנים ובלבד שישמר היחס אל המגרשים השכנים ואל הרחוב כפי שקיבל בטוי בתכנית הבינוי.

4 חניה:

- 4.1 כל החניות יענו לדרישות התקן והבטיחות.
- 4.2 כל החניות המסומנות ע"ג מגרשים ציבוריים ישמשו את מבני הציבור בלבד.
- 4.3 החניות הנדרשות למרכז המסחרי עפ"י תקן תפטרנה במסגרת המגרש המסחרי.
- 4.4 למרות האמור לעיל רשאית הועדה המקומית להפריש ו/או להקצות מקומות חניה למרכז המסחרי ובתנאי שהתקן למבני ציבור ישמר. השימוש בחניות עודפות יהיה עפ"י החלטת הועדה המקומית ובאישורה בלבד ובהתאם לאמור סעיף 3.5 לתקנון תכנית זאת.

- 4.5 בחזית המבנה המסחרי בחלקה בתוך זכות הדרך ובחלקה בתוך תחומי המגרש המסחרי תבוצע חניה(ראה תכ' בינוי) לצורך כך תירשם זיקת הנאה לציבור לרכב

ולמערכות תשתית.

4.6 יוקצו מקומות חניה לנכים עפ"י החוק.

4.7 לא תותר חניה במקומות המהווים את הגישה של כלי רכב למתקנים הנדסיים.

4.8 המעברים הפנימיים המופיעים בתכנית הבינוי כמגרשים 104,113,118 ישמשו להולכי רגל למעבר תשתיות ולנסיעת רכב חרום, פינוי אשפה וכו'. המעבר יגונן ולא תותר בו נסיעת רכב שאינו עפ"י המפורט לעיל.