

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"עמק-חפר"
16-02-2010
נתקבל

4018156

מסמך א' - הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
03.10.2010
נתקבל
תיק מס':

מחוז : המרכז נפה : השרון

מרחב תכנון מקומי : עמק חפר

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' עח/מק/8/7
העוגן, איחוד וחלוקה בין המגורים והחקלאי והרחבת איזור הספורט
המהווה שינוי לתכנית מש"מ / 6 (ע"ח), עח/7/א/4, עח/200 -
על תיקוניה.
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
התו"ב.

תכנית בסמכות ועדה מקומית
לפי סעיף 62 א. (א) (1),(2),(3) לחוק התכנון והבניה

יזם התכנית :

קיבוץ העוגן - אגודה שיתופית חקלאית
ד.נ. עמק חפר מיקוד 42880
טל. 04 - 8982170 , פקס. 04 - 8982494

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית :

אדריכל ערן מבל
ערן מבל ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
רח' קק"ל 4 קרית טבעון
טל. 04 - 9835146 - פקס. 04 - 9833704

ועדה מקומית עמק חפר
הפקדת תכנית מס' 8/7/א/4
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2005016 ביום 2/10/10
יו"ר הועדה

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המקומית/משנה מיום 2/10/10
מחלקת הועדה
אריך

ינואר 2010

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 8/7/א/4
החלטת הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2005016 ביום 2/10/10
אלדד שלום
יו"ר הועדה
הנדס הועדה

1. שם התכנית:

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' עח/מק/8/7
העוגן, איחוד וחלוקה בין המגורים והחקלאי והרחבת איזור הספורט
המהווה שינוי לתכנית מש"מ 6/ (ע"ח), עח א7 / 4, עח / 200 – על תיקוניה
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

2. יחס לתכניות אחרות:

בתחום תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מש"מ/6 (עח) לקבוץ העוגן, עח א7 / 4 ו- עח/200 על
תיקוניה.
במקרה ותתגלה סתירה בין התכניות הנ"ל יקבעו הוראות תוכנית זו.

3. מסמכי התכנית:

מסמך א' - 6 דפי הוראות התכנית להלן "הוראות התכנית" - מסמך מחייב
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250, תרשים אזורי בקנ"מ
1:50,000 תרשים סביבה בקנ"מ 1:20,000 - להלן: התשריט" - מסמך מחייב.
מסמך ג' - נספח ביוב מאושר ע"י החברה הכלכלית לפיתוח עמק חפר.

4. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

5. שטח התכנית:

50.27 דונם

6. חלוקת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

7. המקום:

קיבוץ העוגן

8. גושים וחלקות:

גוש 8194 ח"ח 3,5,6,8,12,14

חלקות 4,13

גוש : 8193 ח"ח 25.

9. יוזם התכנית:

קיבוץ העוגן – אגודה שיתופית חקלאית

ד.ב. עמק חפר מיקוד 42880

טל. 8982170 - 04, פקס. 8982494 - 04

10. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

11. עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל

ערן מבל ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ

קק"ל 4 קרית טבעון

טל. 9835146 - 04 פקס 9833704 - 04

12. מטרת התכנית:

- 12.1 איחוד וחלוקה של איזור מגורים, איזור חקלאי, אזור ספורט ודרך קיימת לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, וללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2), (3) שבסעיף 62 א. (א) לחוק. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א. (א) (1) לחוק התו"ב.
- 12.2 הרחבת דרך בתוואי מאושר. בסמכות הועדה המקומית לפי תע"פ 62 א. (א) (2).
- 12.3 הגדלת איזור הספורט שנקבע בתכנית בת תוקף. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א. (א) (3).

13. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
21.93	11.02	43.76	22.00	אזור חקלאי
26.36	13.25	14.08	7.08	שטח ספורט
8.01	4.04	12.99	6.53	דרך קיימת או מאושרת
15.00	7.54	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
28.70	14.42	28.68	14.42	אזור מגורים
-	-	0.47	0.24	אזור תעשייה
100	50.27	100	50.27	סה"כ

14. זכויות הוראות והגבלות בניה

כל הזכויות ומגבלות הבניה הן על פי התוכניות החלות במקום: עח/7/א/4, מש"מ/6, עח/200 – על תיקוניה – לקיבוץ העוגן. השטח שישאר ביעודו כשטח חקלאי – אינו ניתן לבינוי.

15. ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה – תכנית סניטרית לחיבור למערכת האזורית, חיבור למערכת ביוב אזורית של עמק חפר.

16. ניקוז – לרשות הניקוז תהיה זכות לשימוש בילתי מוגבל בדרך, כדרך התחזוקה העוברת לצד התעלה. כמו כן, לא תהיה גדר בין הדרך לתעלת הניקוז או כל מבנה או גוף שיפריע לגישה מהדרך לתעלה.

17.0 מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם

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

ב. לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר ובהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבנין (כל בליטה).

		באזור חקלאי ושטח פתוח		
מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מ' מתיל קיצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך עד 33 ק"ו
6.50	5.00	8.50	לפי (ב')	מתח עליון 150 ק"ו
13.00	9.50	20.00	לפי (ב')	מתח עליון עד 400 ק"ו
30.00	--	35.00	לפי (ב')	

ג. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ- 5.0 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים. מגבלות בניה מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים וקרבתם – לא יינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.0 מ' מציר כבל תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז – 1966 0 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

ד. כל רשתות החשמל כולל החיבורים לבתים בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, למעט קו מתח גבוה קיים.

ה. תחנות טרנספורמציה תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת קרקעית.

18.5 תקשורת – רשת תקשורת (טלפונים וטלביזיה בכבלים) כולל החיבורים לבתים תהיה תת קרקעית, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

21. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק-חפר.

22. הפקעות לצרכי ציבור: "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה".

23. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום – טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצורכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

24. הריסות:

תנאי להיתר בניה: הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו. המבנים שיהרסו לא יועתקו לשטחים חדשים.

25. ביצוע התכנית : תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לה.

חתימות

הוא שזו תהיה
החתימה
אין בה משום הסכמה
לזכות ליוזם או כל אדם אחר, אין בה
אשר בשטח רכבנות כל עוד לא הוצגה העסקה
הסכם מהאיות ביוזם או אחרת על ידי
כל זכות ליוזם או אחרת על ידי
היוזם או אחרת על ידי
למנו הסכם
ידיו הסכם
על התכנון
ויתור על זכות
על פניו זכויות כלשהן
העומדת לנו מכת רשום
היוזם או אחרת על ידי
הוא הסכם ל-30 חודשים

הודו למגדל
אודי בלל
אודי בלל
אודי בלל

0-9-02-2010

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

קיבוץ העוגו

עורך התוכנית:

ערן מבבל
ארכיטקטורה ופיקולטורה בע"מ
רחוב קיבוץ העוגו 2
טל: 04-9835146