

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תוכנית מספר עח/במ/151/1

שינוי לתוכנית עח/במ/151

יד חנה ישוב קהילתי

משרד הפנים  
מינהל מחוז המרכז - רמלה  
29-12-1994  
נתקבל

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
"עמק-חפר"  
01-02-1995

הועדה לבניה למגורים חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התשי"ן-1990

מחוז:	המרכז
נפה:	השרון
המקום:	יד חנה
גוש:	8076 חלקות 1-4, 7-9, 15, 19 (חלי חלקות 5, 6, 10, 14, 18, 16)
גוש:	8077 חלקות 6, 8, 13, 24, 25 (חלקי חלקות) 5, 7, 15, 19
גוש:	8111 חלקות 13, 18, 19 (חלקי חלקות) 4, 11, 14, 16, 17, 20, 22, 23, 32, 33, 41
גוש:	8425 חלקות 3-5, 28 (חלקי חלקות) 1, 2, 6, 7, 10, 12, 25
גוש:	8636 חלקות 23, 24 (חלקי חלקות) 19-22, 25, 27, 32
גוש:	8637 חלקי חלקות 15, 30, 31

שטח תכנית: 3030 דונם.

ק.מ.: 1:2500

היוזם:

בעל הקרקע:

המתכנן:

נושד הבינוי והשיכון המינהל לבניה כפרית  
מינהל מקרקעי ישראל  
גיא אדריכלים ומתכנני ערים

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
מס' תכנית מס. 1/151  
הועדה לבניה למגורים (מס')  
החליטה ביום 20/6/94 לאשר את התכנית  
1/..  
יחד הודעה  
למפעילים

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אשרה לתוקן ע"י ועדה  
שם  
חתימה

1. שם התוכנית  
תוכנית מתאר מספר עח/במ/151/1 שינוי לתכנית עח/במ/151  
יד חנה - ישוב קהילתי.
2. מסמכי תוכנית  
התוכנית כוללת תשריט צבוע ומסמך הוראות בכתב  
נספח הכנה לבינוי למגרשי המגורים קני"מ 1:1000.  
מפה טופוגרפית עם גושים וחלקות של שטח הישוב קני"מ 1:2500  
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. חלות התוכנית  
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. מטרת התוכנית  
שינוי לתכנית מתאר מאושרת מספר עח/במ/151-יד חנה, ופרוט שינויים בשטחי  
מגרשים, קוי בנין, סימון דרך משולבת, מתקן מים ועצוב מרכז הישוב,  
שינוי יעוד מגרשים מחד משפחתי לדו משפחתי ומדו משפחתי לחד משפחתי,  
שינוי יעוד מחצית מגרש לבנין ציבורי לש.צ.ב.
5. יחס התכנית לתכניות אחרות  
התכנית היא שינוי לתכנית עח/במ/151.  
במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות, יהיו הוראות תוכנית זו קובעות.

<u>פירוט השימוש</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התוכנית	קו כחול כהה
איזור מגורים א'	שטח צבוע בכתום
איזור מגורים ב'	שטח צבוע בתכלת
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק
שטח בנין ציבורי	שטח צבוע בחום תחום חום כהה
שטח מיועד למסחר	שטח צבוע באפור תחום אפור כהה
מתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור מקווקו סגול
שטח לספורט	שטח צבוע בירוק תחום חום כהה
קרקע חקלאית	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים
חניה	שטח מקווקו שחור
רחוב משולב	שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין
דרך קיימת	שטח צבוע בחום
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום
מספר הדרך	מספרים בעגול מסומן על הדרך:
רוחב הדרך	א. מספר עליון
קו בנין	ב. מספר תחתון
	ג. מספרים צדדיים

הערה: הצביעה בתשריט רק במגרשים בהם בוצע שינוי מתוכנית עח/בח/151

רשימת השינויים לתוכנית עח/בח/151

א/7

ובלת מגרשים חד משפחתיים ששטחם שונה

א.

שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש
0.44	582	0.56	445	0.524	1
0.446	583	0.443	455	0.446	11
0.443	584	0.507	483	0.446	12
0.443	585	0.454	484	0.446	13
0.596	587	0.502	485	0.446	14
0.445	588	0.48	489	0.443	15
0.455	589	0.532	496	0.443	16
0.453	593	0.532	497	0.457	17
0.454	594	0.494	540	0.47	18
0.46	595	0.448	541	0.443	19
0.51	993	0.447	542	0.443	20
0.669	994	0.447	543	0.445	21
0.561	995	0.447	544	0.445	22
0.445	1023	0.447	545	0.445	23
0.448	1232	0.447	546	0.782	124
0.571	1304	0.447	547	0.745	273
0.585	1450	0.447	548	0.868	291
0.45	1552	0.447	549	0.462	304
0.484	2007	0.447	551	0.45	345
0.452	2133	0.462	563	0.475	370

הערה:

מגרשים ששטחם שונה בפחות מ 1 מ"ר לא הוגדרו כשינוי.

טבלת מגרשים דו משפחתיים ששטחם שונה

ב/7

שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש
0.65	456	0.661	253	0.671	67
0.65	457	0.662	258	0.805	103
0.694	458	0.782	262	0.662	146
0.729	459	0.748	380	0.662	147
0.662	460	0.811	386	0.662	148
0.66	466	0.735	395	0.662	149
0.929	468	0.655	396	0.662	151
0.763	469	0.654	397	0.66	153
0.664	479	0.654	398	0.662	197
0.666	480	0.646	417	0.66	198
1.012	481	0.654	418	0.662	200
0.902	482	0.65	427	0.662	201
0.777	508	0.65	428	0.656	232
0.662	514	0.65	429	0.656	233
0.662	520	0.65	430	0.656	234
0.662	521	0.65	431	0.656	235
0.662	524	0.861	432	0.656	236
0.712	527	0.645	451	0.656	237
0.662	536	0.65	452	0.68	238
0.662	538	0.699	453	0.662	245
0.856	1444				

הערה:

מגרשים ששטחם שונה בפחות מ 1 מ"ר לא הוגדרו כשינוי.

טבלת מגרשים טוריים ששטחם שונה

ג/7

ו/או קוי החלוקה הפנימיים שונו

שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש
1.529	691	1.005	651	1.344	614
0.999	693	1.449	653	1.077	618
0.999	694	1.457	654	1.023	620
0.839	698	1.004	656	1.02	622
1.03	699	1.004	657	1.011	625
1.058	700	0.752	658	1.011	626
0.823	701	0.935	659	1.021	628
1.004	702	1.18	660	1.018	632
1	704	1.003	661	1.01	633
1.045	705	1.003	662	0.848	634
1.032	706	1.004	671	1.346	635
0.759	707	1.005	672	1.009	636
0.831	708	1.004	673	1.008	637
1.154	709	0.86	675	1.347	639
1.076	710	1.055	676	1.338	640
0.894	711	1.002	677	1.01	643
1.001	712	1.001	678	0.984	647
		0.724	683	1.005	648

הערה:

מגרשים ששטחם שונה בפחות מ 1 מ"ר לא הוגדרו כשינוי.

מגרשים למבני ציבור ששיטחם שונה

4/7

שטח	מס' מגרש	שטח	מס' מגרש
1,080.20	יג	24,363.4	א
4,708.30	יד	24,251.5	ב
1,046.40	טו	1,138	ז
3,430.70	יט	577.1	ח
2,000	כ	3,940.10	ט
2,457.60	כא	2,040.90	י
9,000	כב	1,983.40	יא
10,385.70	כג	1,273.10	יב

הערה:

מגרשים ששיטחם שונה בפחות מ 1 מ"ר לא הוגדרו כשינוי.

ד. מגרשים חד משפחתיים ששוננו לדו משפחתיים

1581

ה. מגרשים דו משפחתיים ששוננו לחד משפחתיים

994, 454, 442, 425, 419, 400, 291, 273, 124

ו. מגרשים חד משפחתיים שקו בנין הצידי לדרך משולבת ללא מוצא שונה ל 3מ'

2416, 2007, 1450, 1358, 1347, 1331, 1318, 1304, 997, 995, 552, 445, 412, 332

הדרכים המשולבות ללא מוצא יאפשרו כניסה לחניות במגרשים, אולם תאסר מעבר כלי רכב לש.צ.פ למעט הדרך המובילה למתקן הנדסי העוברת בין המגרשים 387, 386

ז. מגרשים דו משפחתיים שקו בנין הצידי לדרך משולבת ללא מוצא שונה ל 3מ'

417, 433, 387, 359, 346, 317, 305, 253, 239, 218, 204, 181, 165, 156, 43, 8

1025, 535, 528, 516, 452

הדרכים המשולבות ללא מוצא יאפשרו כניסה לחניות במגרשים, אולם תאסר מעבר כלי רכב לש.צ.פ

ח. שינוי במספר המגרש

○ מגרש מסי 1304 שונה למגרש מסי 304

○ מגרש מסי 2304 שונה למגרש מסי 1304

✓ מגרש 552 (הצמוד למגרש 551) שונה למגרש 1552

✓ מגרש מסי 1336 שונה למגרש מסי 2133

✓ מגרש מסי 2450 שונה למגרש מסי 245

י. מגרשים למבני ציבור אשר שונה מיקומם במסגרת הבינוני המפורט של מרכז הישוב

ג, ד, ה, ו, כ, כא כב

156

יא. מגרשים ליעוד ספורט ששטחו שונה

210

א

134



יב. מגרשים ליעוד מסחרי ששטחם שונה

א, ב, ג

יג. הקצאת שטח למתקן הנדסי ב-ש.צ.פ עם דרך גישה.

יד. שינוי בקוי בנין של כביש מסי 1 ל 5מ' עבור מגרשים 624, 623, 646, 647, 675, 676,

111, 103-110, 124

טו. דרך מספר 24 שונתה מדרך משולבת לדרך סלולה עם מדרכות.

טז. דרך משולבת מסי 19 ממשיך לתוך הש.צ.פ כדרך גישה לשירות מתקן הנדסי אי

יז. בדרכים מספר 1;2 קו הבנין למגרשים המופרדים מהדרך בפס ש.צ.פ, הוגדל באופן

שיכלול רוחב הפס.

יח. שטח ה ש.צ.פ שונה.

8. ביוב

א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י

המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. טופס 4, יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם

להני"ל.

ה. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לויז להיתחברות למערכת המרכזית.

10. אשפה  
האשפה תאוחסן במיכלים ביתיים של 240 ליטר.  
המיכלים יותקנו בגומחה בגדר המגרש הפונה לדרך רכב. הגומחות בגדר יהיו בגובה מיכל האשפה.
11. שלבי ביצוע  
תחילת ביצוע תכנית תוך 3 שנים מיום אישורה של תכנית זו.  
כתחילת ביצוע תכנית יחשבו התנאים הבאים:
- א. 100% תשתיות  
ב. 20% שלדים של מבני מגורים מוכנים.  
ג. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.
12. חלוקה ורישום  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב בחוק התכנון והבניה.  
יופקעו ע"ש המועצה האזורית עמק חפר.
13. מרכז הישוב עוצב מחדש לפי תכנית בינוי מפורטת.
14. תכנון ושינוי הבינוי בשטחים הציבוריים  
א. תכנון ושינוי הבינוי בשטחים הציבוריים יבוצע בסמכות הועדה המקומית.  
ב. לא יאושר היתר בניה למבנה הציבור בטרם אושרה תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול את כל פתרונות החניה הדרושים, מעבר הולכי רגל וכו' ע"י הועדה המקומית.
15. ישום סעיף 5.3 של תמ"א / 31:  
בעקבות התכנית המוצעת יתגוררו בישוב כ 6,269 נפשות (לפי 4.5 נפש למשפחה)  
בתחום המועצה האיזורית מתגוררים 20,843 נפשות.  
ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 30% ביחס למועצה האיזורית.

15. תתימות

ועדה מקומית

בעל הקרקע

דוד אמגדי  
ס. אדריכל המחוז

יוזם התוכנית

4.1.94

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
מינהל סכנות ספריות  
המרכז

תאריך: 16.08.94

עורך התוכנית: ג.יא. אדריכלים ומתכנני טריח



גיא אדריכלים  
גיל-עד יעקב-יוסף אדי  
משכית 19, הרצליה  
ת.ד. 12258  
טל. 052-573031