

707841

משרד הפנים
 מינהל מחוז המרכז - רמלה
 11-12-1995
 נתקן ב-7
 מ"מ

מנהל מחוז המרכז
 18/12/95
 149-מ-9-1

חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התש"ן - 1990

מחוז המרכז

מרחב תכנון - עמק חפר

כפר ויתקין - שכונת הרחבה

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משגב מיום 18/9/95
 מותקנת המחוז
 19.12.95
 תאריך

תכנית שינוי מתאר עח/במ/160
 המהווה שינוי לתכנית מתאר עח/122,
 עח/200 ולמשמ/7.

היוזם והמגיש: כפר ויתקין אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ

עורך התכנית: אדרי' רותי רוהטין
 יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
 ד.נ. משגב 20155, טל: 04-9902215, פקס: 04-9909990

משרד הפנים מחוז המרכז
 הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 במשרד הפנים מחוז המרכז
 הועדה לבניה למגורים (נוס. 195)
 החליטה ביום 18/9/95 לאשר את התכנית
 מנהל מחוז המרכז
 מנהל מחוז המרכז
 1994

פרק א' - התכנית

1. המקום:
מחוז: המרכז
נפה: השרון
מרחב תכנון: מועצה אזורית עמק-חפר
ישוב: כפר ויתקין
חלק גוש: 8339
2. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם התכנית:
תכנית שינוי מתאר עח/במ/160. שינוי לתכנית מתאר עח/200, שינוי למשמ/7 כפר ויתקין, שינוי ל-עח/122.
4. חלות התכנית:
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
5. מסמכי התכנית:
הוראות התכנית ב-8 עמודים (להלן התקנון), ותשריט בק.מ. 1:1250, המהווים יחד תכנית שינוי מתאר עח/במ/160 (להלן התכנית).
6. שטח התכנית:
187.3 דונם (נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספררת מחשב).
7. יוזם התכנית:
כפר ויתקין - אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ
8. מגיש התכנית:
כפר ויתקין - אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ
9. עורך התכנית:
רותי רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל: 04-9902215, פקס 04-9909990
10. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל.
11. מטרות התכנית:
(א) שינוי יעוד:
1. מאזור חקלאי ל: א. אזור למגורים
ב. אזור מבני ציבור
ג. אזור מבנה מסחרי
ד. שטח ציבורי פתוח
ה. דרכים וכבישים
ו. אזור ספורט
2. מאזור ספורט ל: א. דרך
ב. שטח ציבורי פתוח
3. מאזור מבנה ציבור לדרך.
(ב) קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
(ג) תכנית חלוקה למגרשים כבסיס לרישום.
12. יחס לתכניות אחרות:
על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר עח/200 על תיקוניה, וזאת בנוסף להוראות תכנית זו.
במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר על תיקוניה, תקבענה הוראות תכנית זו.

פרק ב' : רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים

א. אזור מגורים א' - חלקות לבנית יח' מגורים אחת עפ"י טבלת הוראות בניה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מגורים.

2. מבני שרות - כחלק אינטגרלי של בית המגורים.

3. חניה - בכל מגרש יוקצה שטח עבור 2 כלי רכב פרטיים בשטח של 30 מ"ר.

ג. השטחים הפנויים מסביב לבית:

1. לפני מתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי מפורטת המבטאת את גבהי המגרשים, כניסות לחניות, תשתיות, שטחים פתוחים, גדרות וכו' לאישור ועדת בנין ערים מקומית.

2. שטח למסחר

א. הבניה באזור זה תותר על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

1. מסחר קמעוני בלבד

2. שרותים אישיים

3. משרדים מקצועיים וחפשיים

4. אחסון

5. חניה

6. אומנות ואמנות

ג. חניה לפי הוראות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי בניה.

3. שטח למבני ציבור

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית כולל הקצאת שטח לניקוז עפ"י אישור הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות בריאות דת וחינוך.

2. מועדונים.

3. מתקני ספורט ונופש.

4. אחסנה ומבני עזר.

5. חניה.

6. מתקני משחקים.

7. גינון ודרכים להולכי רגל.

ג. חניה לפי הוראות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי בניה.

4. שטח ציבורי פתוח

א. תכליות ושימושים

1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. מקלטים ציבוריים
6. חניות ודרכים להולכי רגל.

הערות:

- א. קו המפגש בין השכונה לבין הגן הלאומי יתוכנן בהנחיית ובאישור מתכנן הגן הלאומי נחל אלכסנדר.
- ב. יתוכנן אלמנט פיזי מפריד בין השכונה לגן הלאומי, כדי למנוע ירידת רכב וטרקטורים לשטח הפתוח.
- ג. עבודות הפיתוח והתשתית ילוו בביקוח ותאום עם רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע.

5. שטחים לדרכים

- א. דרכים מוצעות: כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. ✓
- ב. דרך משולבת: כולל מסעה והליכה משולבים יחד וכולל חניות, ערוגות לנטיעות וחניות במשולב. תוגש תכנית לאישור הועדה עם מיקום החניות הצמודות והכניסה אליהם, פרוט חמרי גמר לכל רחוב שתכלול את ההנחיות בנושא גמר והחמרים לבנית הרחוב, גדר חזית, מתקני אשפה. ✓

פרק ג': טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שמושים עיקריים	שטחי שרות לדירה	תכנית	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי			קוי בנין		הערות
							מס' קומות	במטרים מעל לקרקע מתוכננת	צדדי	אחורי	קדמי (גובל ברחוב)	
מגורים סוג א	500	220	25% משטח עקרי כולל חניה מקורה.	30%	עד 2 קומות	1. גובה בנין מקסימלי בבתיים בעלי גגות משופעים לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה העיקרי לבית.* 2. בבתיים בעלי גגות שטוחים יהיו הגבהים המותרים 6.5 מ'	עד 2 קומות	1. גובה בנין מקסימלי בבתיים בעלי גגות משופעים לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה העיקרי לבית.* 2. בבתיים בעלי גגות שטוחים יהיו הגבהים המותרים 6.5 מ'	4 מ'	6 מ'	4 מ'	גובה מפלס כניסה - מקסימום 1 מ' מעל גובה הרחוב. גובה המבנים בקו המערבי של השכונה.
			חניה מקורה: 30 מ"ר			גובה חניה (נטו 2.2 מ')		גובה חניה (נטו 2.2 מ')	0 מ'		1.5 מ'	
2. שטח למסחר		25%	10% משטח עיקרי		עד 2 קומות	8.5 מ'	עד 2 קומות	8.5 מ'	5	5	5	ע"פ תכנית בינוי שתוגש לועדה המקומית לאישור.
3. שטח למבני ציבור		15%	10% משטח עיקרי		עד 2 קומות	8.5 מ'	עד 2 קומות	8.5 מ'	5	4	4	
4. שטח ציבורי פתוח												כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים ברשימת התכליות והשימושים פרק ב' סעיף 5.
5. דרכים מוצעות ומשולבות												כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות כמפורטים ברשימת התכליות והשימושים פרק ב' סעיף 6.

* גובה מקסימלי למגרשים בקו המערבי של השכונה מס' 145-150 לא יעלה על 7.5 מ', ובהתאם לחתך שיוגש לפני תחילת ביצוע התכנית.

** צמוד למגורים בקווי הבנין של בית המגורים או 2 מ' מינימום מהבית.
ככל מקרה הכניסה מהרחוב לחניה תהיה ע"פ תכנית הפיתוח לרחוב.

*** לא תותר בניית מרתפים.

פרק ד': תנאים למתן היתרי בניה:

תוגש ותאושר תכנית בינוי הכוללת:

- (1) קביעת תנאים והבטחת סידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל. ✓
- (2) תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה. /
- (3) תכנית הפיתוח הסופי של המגרש תפרט גבהים סופיים של פתוח החצר, קירות תומכים, בגבולות עם השכנים, טפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש, ניקוז. ט
- (4) בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר. הגדר בחזית הבית תהיה בגובה ובחמרי בנין בהתאם לפרטים שיתוכננו לרחוב המשולב.
- (5) ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ומתקני סילוק אשפה ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם הגדרות שבפיתוח המגרשים. ✓
- (6) התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שדוד המים שלהן יהיה מוסתר ואילו הקולטים גלויים ומשולבים בשטחים בנויים.
- (7) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, טלפון, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- (8) לכל בנין יתוכנן מקום תלית כביסה מוסדר ומוצנע לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה. /
- (9) בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר. /
- (10) ייקבעו התנאים להסדרת מקומות חניה להנחת דעתה של הועדה. /
- (11) בחזית כל בית יהיה שלט מואר שיכלול את מס' הבית ושם הרחוב, בדגם שיקבע ע"י הועד המקומי. ✓

פרק ה': מתקנים הנדסיים, תשתיות ואשפה

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.
2. ניקוז: תכנית הניקוז תתואם ותאושר עם רשות הניקוז לנחל אלכסנדר ותבטיח אי פגיעה בנחל ובפארק המוצע בתחומו.
3. ביוב: כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. יש להגיש תכניות ביוב ולו"ז לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לפני מתן תוקף.
4. מים
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.
5. כיבוי אש
ברזים לכבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.
6. קוי חשמל ותקשורת
קוי חשמל ברשת המתח הנמוך בתחומי התכנית יהיו תת-קרקעיים כולל חבורים לבנינים. קוי התקשורת בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים כולל חבורים לבנינים.
7. הרחקת אשפה:
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש באופן שיתאימו לפרטים שיתוכננו לרחוב המשולב ויאושרו ע"י מהנדס המועצה בעת מתן היתר הבניה ובמשולב עם תכניות הפיתוח.
8. עבודות עפר:
עבודות עפר שתבוצענה לא יפגעו בנוף הסביבה.

פרק ו': שונות

1. הפקות:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו להפקעות ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

2. רישום:

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט. במידה ותהיינה סטיות המותרות עפ"י חוק המודדים, הנובעות ממדידה, תאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. זמן ביצוע

תחילת התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה ובתנאים הבאים:

א. 100% עבודות התשתית בשטח התכנית.

ב. 30% משלדי המבנים המיועדים למגורים.

ח ת י מ ז ת

כפר ויתקין
מושב עובדים להתישבות
חקלאית שתוכנית בע"מ

חת'מת הי'ם

דודי רוסו מתכנן

מחבר: _____
 מיקום: _____
 תאריך: _____

יעד אדריכלי
ומתכנני ערים ונ"ל
בע"מ

חת ימת המתכנן

1995 'YT 1 1