

4015749

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
החלטת הועדה המחוקקת/ משנה מיום
תאריך מתכנת המחוז

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 8/70/מק/עח
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2005.016 ביום 8/10/05
הממונה על המחוז
י"ר הועדה

משרד הפנים
מחוז מרכז
7 - 11. 2005
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז
נפת השרון

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
החלטת הועדה המקומית/ משנה מיום 8/10/05
מחוקק הועדה
תאריך

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

קיבוץ בחן

איחוד וחלוקה באזור המגורים בהסכמת בעלי הקרקע

- 90 יחידות מגורים קיימות
- 3 יחידות קיימות לשימוש הקהילה
- 174 יחידות מגורים מוצעות
- 267 יחידות סה"כ

תכנית מפורטת עח/מק/70/8/
המהווה שינוי לתכנית מתאר עח/70/3/
ולעח/200 על שינוייה.

בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א.א.(1),(2),(5)
לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

העורך: אדר' גבי גרזון
א.ב. תכנון בע"מ
דרך מנחם בגין 116,
תל-אביב
טל': 03-6233777
פקס: 03-6266700

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 8/70/מק/עח
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2005.016 ביום 8/10/05
הממונה על המחוז
י"ר הועדה

עדכון: 25.9.2005

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם וחלות

התכנית תיקרא: תכנית מפורטת עח/מק/8/70 בסמכות ועדה מקומית, המהווה שינוי לעח/3/70 ול- עח/200 על שינוייה, (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקי"מ 1:1,250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה ביעוד "אזור המגורים" הכלול בתכנית עח/3/70 ואינה חורגת ממנה בכל הקשור לייעודי קרקע ולזכויות בניה. תכנית זו כפופה להוראות תכנית עח/3/70 ומהווה שינוי לתכנית עח/200 על שינוייה. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, הוראות תוכנית זו תגברנה.

3. הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בקיבוץ בחן.

4. שטח התכנית:

שטח תכנית זו הוא 349.5 דונם (מדוד במדידה גרפית) עפ"י החלוקה המפורטת בטבלה שבתשריט.

5. גבולות התכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול.

6. גושים וחלקות

גוש	חלקה	חלקי חלקה
8638	1,6,9,10,11,12,13,14,15 16,17,41	2,3,4,5,7,8,19,20,31 36,39,40
8640		9,10,11,14,15,16
8642		22,23,24,25

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. יחס ומגיש התוכנית

קבוץ בחן, ד.ג חפר 38827, טלפון: 09-8763751 ("להלן הקיבוץ").

9. עורך התכנית

אדרי גבי גרוזן - א.ב. תכנון, טלפון: 6233777-03, פקס: 6233700-03
בית-קלקא קומה 7, דרך מנחם בגין 116 תיא.

10. מטרת התכנית

א. איחוד חלקות ומגרשים באזור המגורים הקיים וחלוקתו למגרשים בהם שימושי קרקע שונים כגון מגרשי מגורים, מגרשי מגורים לאוכלוסיות מוגבלות וזמניות, דרכים לתנועת כלי-רכב ומקבצי חניה, מבני ציבור ושרותי קהילה, שפייפ ושבילי גישה למגרשי המגורים.

כל זאת באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובסמכות של ועדה מקומית לפי סעיף 62 א. (א)(1) לחוק התכנון והבניה.

ב. הסדרת המערך הציבורי והקהילתי ע"י קביעת קווי בנין ומרווחים למבנים, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי והסדרת מערך חניות שכונתיות למערך המגורים הקיים כולל חניות לנכים, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א. (א)(5) לחוק התכנון והבניה.

ג. הרחבת דרך בתוואי מאושר. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א. (א)(2).

11. מסמכי התכנית:

- 11.1 הוראות התכנית - 14 עמודים.
- 11.2 תשריט בקני"מ 1:1250.
- 11.3 תשריט בינוי לאזור המגורים הקיים, מחייב לקווי בנין לשטחים עיקריים בקני"מ 1:500.
- 11.4 תשריט בינוי לפי שימושי קרקע בקני"מ 1:1250.

12. ייעוד השטחים ושימושם

ייעוד אזור מגורים והשימושים בו, בהתאם לתשריט בינוי לפי שימושי קרקע (סעיף 11.4 במסמכי התכנית) המצורף ובכפוף להוראות בפרק ב' להלן.
ייעודים - שטח פרטי פתוח, דרך קיימת/מאושרת, דרך פטרולים, דרך מוצעת, כפוף ובהתאם לתכניות החלות במקום: עח/3/70 ו-עח/200 על תיקונייה.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. טבלת ייעודי קרקע:

טבלת ייעודי קרקע				
יעוד	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב-%	שטח בדונם	שטח ב-%
אזור מגורים	319.344	91.37	318.441	91.11
שטח פרטי פתוח	5.931	1.70	5.931	1.70
דרך קיימת/מאושרת	18.071	5.17	17.880	5.12
דרך פטרולים קיימת	6.154	1.76	6.154	1.76
דרך מוצעת	-----	----	1.094	0.31
סה"כ שטח התכנית	349.500	100.00	349.500	100.00

2. רשימת השימושים במגרשים השונים בייעוד "אזור מגורים" לפי עח/3/70:

מתחמים שאוחדו ויחולקו מחדש: ח,כ,ל,מ,נ,ס.
 כמוצג בתשריט שימושי הקרקע (פרק א' סעיף 11.4 במסמכי התכנית).

2.1 מגורים קיימים.

מגרשים שמספרם 101-161, 163-177, 180-193.

מיועד למגורים קיימים.

באזור זה תותר בניית בתי מגורים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים, מחסנים ביתיים, משטחי חוף ומצללות.
 לא יותרו הקמת בתי-מלאכה מסוג כלשהו או תעשייה זעירה, מעונות וגני-ילדים, מועדונים ושרותי מסחר הכוללים מסעדות.
 בכל מקרה בו הועדה המקומית סבורה שיש בעיסוק פגיעה באיכות החיים, איכות הסביבה וכיו"ב, רשאית לסרב לתת היתר בניה למטרה זו.
 פירוט הוראות ארכיטקטוניות מופיעות בפרק ב' סעיף 4.

2.2 מגורים מוצעים.

מגרשים שמספרם 200 - 373.

מיועד למגורים חדשים, מחסנים ביתיים, חניות, משטחי חוף ומצללות.
 לא יותרו הקמת בתי-מלאכה מסוג כלשהו או תעשייה זעירה, מעונות וגני-ילדים, מועדונים ושרותי מסחר הכוללים מסעדות.
 בכל מקרה בו הועדה המקומית סבורה שיש בעיסוק פגיעה באיכות החיים, איכות הסביבה וכיו"ב, רשאית לסרב לתת היתר בניה למטרה זו.
 פירוט הוראות ארכיטקטוניות מופיעות בפרק ב' סעיף 4.

- 2.3 **מגורים לאוכלוסיות מוגבלות וזמניות.**
 מגרשים שמספרם 162,178,179,502.
 מיועד לאוכלוסיות כגון: אנשים סיעודיים, נכים, חיללים וצעירים
 לאחר שירות צבאי, סטודנטים שהם בני המשק וכיו"ב.
 במגרשים 178 ו-179 תותר בניה בקונטור הקיים.
 במגרש 502 יותר מתקן הנדסי.
- 2.4 **מבני ציבור ושרותי קהילה.**
 מגרשים שמספרם 501, 500.
 שירותים קהילתיים המיועדים לפעילות המתקיימת באזור המגורים כגון:
 מבני חינוך, בריאות, רווחה, חברה, תרבות ודת, שירותי מזון והסעדה (חדר
 אכילה, מטבח, מרכולית, קלבו וכיו"ב), לשימוש פנימי של המשק ולא
 תתאפשר פעילות מסחרית. מבני מנהלה הם של קהילה בלבד, מחסנים,
 מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים, מתקני אשפה.
 מבנים ומתקנים הנדסיים המשרתים את בני המגורים כגון: חשמל,
 תקשורת, מים, ביוב. שטחים פתוחים עם מבנים ומתקנים למשחק
 וספורט, לגנים מדשאות, ככרות ונטיעות, דרכים פנימיות ושבילים
 להולכי רגל, חניות וחניות לנכים.
- 2.5 **דרכים לתנועת כלי רכב ומקבצי חניה.**
 מגרשים שמספרם 800-807.
 מיועד לדרכים לתנועת כלי-רכב וחניות לאורכן, מדרכות להולכי רגל, מעבר
 תשתיות, תאורת רחוב, גינון ציבורי ושילוט הכוונה, ריהוט גנני, מתקני
 אשפה תנועת כלי-רכב חקלאיים.
- 2.6 **שטח פרטי פתוח מגונן.**
 מגרשים שמספרם 1000-1046.
 מיועד לנטיעות, גינון, אזורים ומתקנים לספורט, מנוחה ומשחק
 (כולל אולם ספורט, אמפיתיאטרון ובריכות שחיה), מתקני נופש,
 מבני עזר לצורך פעילויות הספורט הנופש והמשחק, מתקנים
 הנדסיים (ביוב, מים, חשמל ותקשורת), נשקיה, דרכים פנימיות,
 שבילי גישה למגרשים, חניות וחניות לנכים, תשתיות תת-
 קרקעיות ועל קרקעיות ומקלטים ציבוריים, מתקני אשפה.
- 2.7 **שבילי גישה למגרשי המגורים.**
 מגרשים שמספרם 945, 950-955.
 מיועד לשבילים פנימיים (הקושרים את הדרכים לתנועת כלי-רכב
 עם מגרשי המגורים הקיימים), מעבר תשתיות ומעבר
 לרכב חירום.

יעד הטרקט - אזור מגורים		יעד הטרקט - אזור מגורים		יעד הטרקט - אזור מגורים	
ש.מ.מ.ג.ר.ש	ש.מ.מ.ג.ר.ש	ש.מ.מ.ג.ר.ש	ש.מ.מ.ג.ר.ש	ש.מ.מ.ג.ר.ש	ש.מ.מ.ג.ר.ש
0.496	304	0.502	207	0.434	101
0.500	305	0.502	208	0.475	102
0.500	306	0.502	209	0.437	103
0.502	307	0.502	210	0.430	104
0.500	308	0.502	211	0.430	105
0.500	309	0.504	212	0.433	106
0.496	310	0.499	213	0.428	107
0.496	311	0.499	214	0.425	108
0.496	312	0.499	215	0.428	109
0.496	313	0.499	216	0.435	110
0.496	314	0.499	217	0.432	111
0.496	315	0.499	218	0.436	112
0.496	316	0.471	219	0.446	113
0.498	317	0.499	220	0.444	114
0.501	318	0.500	221	0.443	115
0.502	319	0.500	222	0.427	116
0.505	320	0.502	223	0.413	117
0.498	321	0.500	224	0.407	118
0.499	322	0.500	225	0.433	119
0.500	323	0.486	226	0.416	120
0.500	324	0.496	227	0.403	121
0.499	325	0.500	228	0.409	122
0.497	326	0.500	229	0.429	123
0.495	327	0.502	230	0.382	124
0.493	328	0.500	231	0.404	125
0.493	329	0.500	232	0.400	126
0.495	330	0.499	233	0.426	127
0.497	331	0.500	234	0.377	128
0.499	332	0.500	235	0.432	129
0.500	333	0.500	236	0.380	130
0.500	334	0.500	237	0.426	131
0.500	335	0.500	238	0.399	132
0.504	336	0.500	239	0.429	133
0.500	337	0.500	240	0.403	134
0.500	338	0.500	241	0.419	135
0.501	339	0.500	242	0.409	136
0.502	340	0.500	243	0.411	137
0.504	341	0.500	244	0.418	138
0.506	342	0.510	245	0.405	139
0.507	343	0.501	246	0.414	140
0.500	344	0.501	247	0.405	141
0.506	345	0.501	248	0.399	142
0.504	346	0.501	249	0.425	143
0.502	347	0.501	250	0.398	144
0.501	348	0.501	251	0.424	145
0.500	349	0.501	252	0.399	146
0.500	350	0.501	253	0.385	147
0.500	351	0.501	254	0.386	148
0.504	352	0.501	255	0.426	149
0.500	353	0.501	256	0.397	150
0.502	354	0.501	257	0.431	151
0.502	355	0.500	258	0.405	152
0.500	356	0.500	259	0.425	153
0.500	357	0.500	260	0.431	154
0.500	358	0.502	261	0.426	155
0.500	359	0.500	262	0.426	156
0.500	360	0.500	263	0.427	157
0.500	361	0.500	264	0.407	158
0.501	362	0.500	265	0.398	159
0.501	363	0.502	266	0.384	160
0.501	364	0.500	267	0.384	161
0.501	365	0.500	268	0.419	163
0.501	366	0.500	269	0.420	164
0.501	367	0.502	270	0.382	165
0.499	368	0.499	271	0.379	166
0.497	369	0.499	272	0.399	167
0.499	370	0.499	273	0.378	168
0.501	371	0.500	274	0.390	169
0.501	372	0.500	275	0.375	170
0.501	373	0.500	276	0.356	171
124.082	הר"כ אזור מגורים	0.500	277	0.419	172
		0.500	278	0.384	173
		0.500	279	0.400	174
	יעד הטרקט - אזור מגורים	0.500	280	0.402	175
	שימושים	0.500	281	0.381	176
	מגורים לאכזריות מיוחדת	0.500	282	0.371	177
0.393	162	0.500	283	0.423	180
0.199	178	0.499	284	0.417	181
0.216	179	0.499	285	0.431	182
2.370	502	0.499	286	0.437	183
3.178	הר"כ מגורים לאכזריות מיוחדת	0.503	287	0.425	184
		0.499	288	0.425	185
		0.500	289	0.395	186
		0.500	290	0.423	187
		0.500	291	0.402	188
		0.499	292	0.416	189
		0.500	293	0.418	190
		0.500	294	0.415	181
		0.500	295	0.414	192
		0.500	296	0.421	193
		0.500	297	0.500	200
		0.500	298	0.500	201
		0.499	299	0.502	202
		0.500	300	0.500	203
		0.500	301	0.500	204
		0.500	302	0.500	205
		0.500	303	0.502	206

3. טבלת זכויות ומגבלות בניה לשימושים השונים באזור המגורים:

מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שטח תכנית הקרקע (במ"ר)	שטח בניה (במ"ר)		סה"כ שטח בניה מירבי (במ"ר)	מספר קומות מרבי	גובה מבנים מרבי	קווי בנין (מ')			מס' יחיד במגרש (במ"ר)	מס' מגרש	שם המוצע	ייעוד קרקע לפי ע"ח/370 מגורים
			עיקרי	שרות				קדמי	צדדי	אחורי				
161-101 177-163 193-180	250	150	230	20	250	2+קומה תת קרקעית	9 לגג רעפים 7.5 לגג שטוח	3 או 0	3 לשרות: 3 מ' או 0 בהסכמת שכן	5 מדרג ראשית מ: משביל שרחבו 4 מ ומטה 3-מ: 3 לשרות: 0 מ או 0 בהסכמת שכן	1	161-101 177-163 193-180	מגורים קיימים	
-200 373	350	180	200	50	250	2+קומה תת קרקעית	9 לגג רעפים 7.5 לגג שטוח	3 לשרות: 0 או 3 בהסכמת שכן	3 לשרות: 0 או 3 בהסכמת שכן	5	5	500 501	מגורים מוצעים	
500 501	16,650	35%	30%	5%	35%	3+קומה תת קרקעית	12	6	6	5	6	500 501	מבני ציבור ושרותי קהילה	
162 178 179	390 195 179		230 180 84	20 15 16	250 195 100	2+קומה תת קרקעית	9 לגג רעפים 7.5 לגג שטוח	3	3	5	3	162 178 179	מגורים לאוכלוסיות ומגבלות	
502	2,370	15	30%	30%	60%	3+קומה תת קרקעית	12	5	5	5	5	502	מגורים	
1000-1045	100	35%	30%	5%	35%	3+קומה תת קרקעית	12	5	5	5	5	1000-1045	מגורים	
							לפי תכנית בינוי							

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה:

במגורים קיימים:

במגורים קיימים עם גבול משותף, קו בנין צידי יהיה 0 מ'.

תשריט הבינוי קובע קווי בנין לאזור המגורים הקיים ולכל תוספת בניה חדשה שתהיה בקיר משותף עם שכן.

תותר בנית מבנה עזר בקו בנין צידי "0" למגרש שכן, ובהסכמת בעל המגרש השכן, ובתנאי שאינו חורג מקווי הבנין הקדמי והאחורי של המגרש.

דייר ההורס בית ובונה תחתיו מבנה חדש, יחולו עליו קווי הבנין כמפורט בטבלת הזכויות. ניתן לקיים קו בנין "0" עם הבית השכן בהסכמת השכן בכתב.

מבנים קיימים, החורגים מקווי הבנין בהתאם למצב הקיים בעת מתן תוקף לתכנית יישארו על מקומם למעט חזירה לתחום שימוש דרך או מעבר ציבורי.

למגרש 133 תותר חניית נכה בתחומי המגרש. ראה גם סעיף 4.3.1.

במגרשים עם גבול משותף שמספרם: 158-153, 160, 161, 167-163, 173-170, 177, 179 משותפות לשני המגרשים בחלקים שווים. במידה ואחד מבעלי המגרשים ירצה לשנות את השימוש בחצי מחדר המדרגות אשר בתחום מגרשו, יוכל לעשות זאת בהסכמת השכן.

במגרשים המיועדים למגורים קיימים תותר בנית יחידת דיור אחת בלבד למגרש.

במגרשי מגורים מוצעים :

במגרשים אלה יותר שימוש לחניה. ניתן יהיה להשתמש במרתף לצורכי חניה.

במגרשי מגורים קיימים ומוצעים :

1. במגרשי המגורים הקיימים והמוצעים, שטחי השרות יהיו מחוברים לבית המגורים או במרחק של 3 מ' לפחות ממנו. קווי הבניין לשטחי השרות המחוברים לבית יהיו זהים לקווי הבניה לבית המגורים.
2. ניתן יהיה לנייד שטחים אל מתחת למפלס הכניסה.
3. הקומה התת-קרקעית לא תחרוג מקו קונטור הקומה שמעליה (קומת הכניסה) וחלים עליה מסי מגבלות והן :
 - גובה תקרת הקומה התת-קרקעית לא יעלה על 2.20 מ'.
 - באם הגובה יעלה על הנייל – ייכלל השטח במניין השטחים העיקריים.
 - הכניסה לקומה תת-קרקעית תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור.
 - תקרת הקומה התת-קרקעית לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים ויובטחו בה פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
 - גובה 0.00 של הבית ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4. שטחו של המחסן : במגורים קיימים לא יעלה על 9 מ"ר. במגורים חדשים תותר בנית מחסן עד 12 מ"ר.

במגרשי מגורים לאוכלוסיות מוגבלות וזמניות :

במגרש מסי 502 קווי הבניה לבניה חדשה יהיו 5 מ'.
גובה בניה מותר עד שתי קומות וקומה תת-קרקעית. תותר תחנת טרנספורמציה בהתאם למיקומה הקיים.
במגרש מסי 162, קווי בנין כמתואר בטבלת הזכויות.
במגרשים מסי : 178, 179, תותר בניה בקונטור הקיים.

תנאי להיתר בניה למגרשים בשימושים הבאים :

מבני ציבור ושירותי קהילה, שטח פרטי פתוח מגונן, דרכים לתנועת כלי-רכב ומקבצי חניה ושבילי גישה למגרשי המגורים, מגרש 502 לאוכלוסיות מוגבלות וזמניות, יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

6. במגרש 502 קיימות 15 יחידות דיור.

4. הוראות ארכיטקטוניות : .4

4.1 מגורים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

4.2 מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד.

המחסן יחופה בגג שטוח, בגובה אשר לא יעלה על 2.5 מ' או בגג משופע אשר גובהו לא יעלה על 3 מ'.

שטחו של המחסן : במגרשי מגורים קיימים לא יעלה על 9 מ"ר.

במגרשי המגורים החדשים תותר בניית מחסן עד 12 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה.

ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.

פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

4.3 חניה :

4.3.1 מגורים קיימים.

מגרשי חניה שכונתיים במקבצים ולאורך הדרכים.

למגרשים 193 ו- 133 תותר חניה מקורה. החניה למגרש 193,

כמצויין בתשריט, הנה מחוץ למגרש וצמודה לו, נשענת על דרך

קיימת. החניה למגרש 133 הנה בתחומי המגרש. במידת הצורך

תותר חניה לנכים בתחומי המגרשים באישור ועדה מקומית.

4.3.2 מגורים חדשים.

4.3.2.1 מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון

והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר

הבניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש ועוד

0.5 מקום חניה לכל יח"ד בתחום הדרך.

4.3.2.2 חניות מקורות בתחום המגרש ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה

המקומית כדלקמן :

- חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים.

- החניה תהיה ברצף עם בית המגורים, או במרחק של

- לפחות 3 מ' ממנו.

- חניה בקו בנין קדמי תהיה לפחות 1.5 מ' מקו רחוב.

- חניה בקו בנין אחורי וצדי - אפס מ' - תותר בהסכמת השכנים.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32 מ"ר.

אורך מבנה החניה במקביל לגבול מגרש יהיה עד 6 מ'.

גובה חלל פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'.

עיצוב מבנה החניה והחומרים ממנו ייבנה יהיו

לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.

4.3.2.3 במגרש מס' 502 תותר הקמת חניה תת-קרקעית

בתוך קווי הבנין.

4.4 מתקני אשפה :

מתקני אשפה שכונתיים יבנו מהחומרים הבאים : אבן מתועשת או בלוקים. חיפוי החזיתות החיצוניים של המתקן בטיח או אבן טבעית או אבן מנוסרת. חיפוי פנים המתקן בקרמיקה או חרסינה. על החומרים והחיפויים להיות מותאמים עם חומרי הבנייה המשמשים לפיתוח השכונה.

4.5 מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים וימוקמו בתוך תחום קווי הבניין לפי טבלת זכויות הבניה. מכלי הדלק לא יהיו נצפים לדרך/מדרכה ציבורית.

4.6 מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

- המתקנים יהיו ללא גג.
- תותר הקמת מצללה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על מבנה עיקרי ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה למצללות.
- בגגות משופעים תותר הקמת דוד בחלל הגג והקולטנים ישולבו בגג.

4.7 גדרות בין מגרשים ובחזית המגרש :

באזור מגורים קיים : גובה גדרות בגבול מגרש הגובל בשבילים פנימיים (שבילי גישה למגרשי המגורים) יהיה 60 ס"מ מקסימום, ובשאר גבולות המגרש בגובה מקסימלי של 1.50 מ'. פרטי הבניה יהיו מבלוקים מחופים טיח או בטון מחופה אבן או אבן מעובדת או אבנים מתועשות תקניות.

באזור מגורים חדש : גובה הגדרות בין המגרשים לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס קרקע בשימוש ויכלול פרטי בניה מבלוקים מחופים טיח או בטון מחופה אבן או אבן מעובדת או אבנים מתועשות תקניות. מעל גדר זו, ניתן לבצע גדר אוורירית עד גובה 1.80 מ' מעל מפלס קרקע בשימוש, אך בחזית המגרשים גובה הגדר האוורירית לא יעלה על 1.50 מ'. פרטי בניה של גדר אוורירית יהיו מוטות פלדה, רשת פלדה, לוחות עץ מעובד או לוחות P.V.C. תקניים. מישור גדר אוורירית יכלול 66% ללא חומר בניה (שקיפות טוטאלית). עלויות ביצוע הגדר יחולו על מבקש ההיתר.

4.8 שילוט לבתי המגורים :

השילוט לבתי המגורים ייעשה בהנחיה ובאישור של הקיבוץ תוך התייחסות לעיצוב והשתלבות בנוף הכפרי.

כללי

5.

5.1 תנאי להיתר בניה :

היתר לבניה או לשימוש בקרקע, או בבניין, או בתחום תוכנית זו, יינתן רק בהתאם לתנאים המפורטים להלן :

5.1.1 תכנית בינוי ופיתוח מנחה לשטח תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ותכלול :

מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחניות (במגרשים החדשים), ניקוז, גובה גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, פילרים ועוד.
לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100.
התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת.

5.1.2 כל ההורס בית אשר לו קיר משותף עם בית במגרש שכן, חלים עליו התנאים הבאים :

קווי הבניין החדשים לפי תשריט בינוי לאזור המגורים הקיים ובהתאם לטבלת הזכויות..
מבקש ההיתר יטפל בקיר המשותף לעניין חזית הקיר והתשתיות בו באם נפגעו, כולל ניקוז הגג, מרזבים וצמ"גים, צנרת מים וביוב וחשמל ותקשורת. הקיבוץ ימנה לעניין זה בעל מקצוע שיגדיר את אופן הטיפול ופתרון התשתיות וכל זאת על חשבון מבקש ההיתר.

5.1.3 במגרשים לשימוש מבני ציבור ושירותי קהילה, דרכים לתנועת כלי-רכב ומקבצי חניה, שטח פרטי פתוח מגונן – לא יוצאו היתרי בניה אלא ע"פ תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

5.1.4 לא תותר הגבהת מפלס הפיתוח במגרשים למגורים לגובה של יותר מ-1.50 מ' יחסית לפני קרקע טבעיים, אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית, או אם ייקבע אחרת בתכנית בינוי ופיתוח.

5.1.5 קירות, גדרות ומעקות בגבולות מגרשי המגורים יותרו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.

5.1.6 היתרי הבנייה בתחום תוכנית זו יוצאו על סמך מדידה מעודכנת שבוצעה ע"י מודד מוסמך.

5.1.7 קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

5.1.8 נספת ביוב באישור החברה הכלכלית לפיתוח עמק-חפר, המציג חיבור למערכת הביוב האזורית.

5.1.9 נספת ניקוז באישור רשות הניקוז.

5.1.10 נספת תנועה וחניה.

5.2.1 תקשורת

כל תשתיות הטלפונים והכבלים יהיו תת-קרקעיות. הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ולפי תיאום ואישור חברת "בזק". תישמר לרשות הזכות למעבר במגרשים שישויכו, לצורך טיפול בתשתיות.

5.2.2 חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי- חשמל

5.2.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים בקרבת קווי- חשמל עיליים קיימים יינתן היתר - בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל, או הכבל, הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מידה ובאזור הבניה קיימים קווי- מתח עליון או מתח על, הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

5.2.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מהמידות הרשומות למצבים הבאים :
 מ- 3.0 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ- 1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ- 0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1000 וולט.

5.2.2.3 המרחק האנכי המזערי של פני הכביש הסופיים מהתיל, או הכבל, התחתון של קו החשמל הוא :

ברשת מתח נמוך על תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים	
מבודדים וכבלים אווירים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
במתח עליון עד 160 ק"ו	(עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
במתח על 400 ק"ו	(עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

5.2.2.4 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים של חברת החשמל אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. תותקן מערכת מתח-גבוה נמוך (לרבות תאורת כבישים ורחובות) כולן תת-קרקעיות, בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולמפרטים הממשלתיים שייקבעו. תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שיקבעו לכך, במבנים, לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.

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

5.3 סילוק אשפה :

סילוק אשפה מהמכלים במרכז עי"י מחלקת התברואה של המועצה האזורית לאתר סילוק מאושר כחוק ידרשו מתקנים ייעודיים לחומריים ברי מחזור ומתקני דחיסה הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

5.4 הריסות :

מבנים המסומנים להריסה ייהרסו עי"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.

5.5 שטח עתיקות :

האזור המסומן בתשריט בקו מרוסק שחור הינו אזור עתיקות. בשטח זה יחול חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.

5.6 היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק-חפר.

5.7 חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצורכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 49 לחוק.

5.8 הפקעות :

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ויירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית.

6. חתימות:

בעל הקרקע: - מינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית: קיבוץ בחן

קיבוץ בחן

עורך התכנית: גבי גרזון א.ב. תכנון בע"מ

א.ב. תכנון

תחנה קטנת סחר ילנות, ישיץ והגדה בנים

אין לנו התנגדות עסקית להוכיח, בתנאי שזו תהיה
 מיואמת עם העמותה המוסמכת.
 התייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה מאים הסכמה
 לביצוע התכנית על-ידי הרום או כל אדם אחר. אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליהנות התכנית או להגות בעד עניין
 אחר בטעם התכנית. יחד עם זאת, אנו מודעים
 יספח מה אנו מודעים. אנו מודעים. אנו מודעים.
 תכנית זו תהיה כפופה לתכנית הכללית.

תודת התנגדות

מאת: **א.ב. תכנון**

תאריך: 2005-06-29

ועדה מקומית עמק חפר