

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

16090

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 12.3.06

02-6-06

ועדה מקומית ל
עמ"מ

משרד הפנים
מחוז מרכז

31.05.2006

נתקבל

תיק מס':

08.05.2006

נתקבל

מחוז מרכז מנהל השטח
מרחב תכנון מקומי - "עמק חפר"
יד חנה

תכנית מס' עח/27/3 הרחבת יד חנה

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מס':

עח/1/27, משמ/23(עח) ועח/200 על תיקוניה

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 387/05
בישיבה מס' 005011 מיום 10/7/06
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' עח/27/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.3.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

מס' מהדורה	סטטוס	תאריך עדכון הוראות התכנית	מס' קובץ תשריט תואם
01	תכנית בהגשה	23 מאי 2005	Yh_tb96nahalot-05
02	תכנית בהגשה	10 יולי 2005	Yh_tb96nahalot-25
		17 יולי 2005	Yh_tb96nahalot-28
	הפקדה	24 יולי 2005	Yh_tb96nahalot-29
03	לתוקף	29 ינואר 2006	Yh_tb96nahalot-35
		28 פברואר 2006	Yh_tb96nahalot-36
		07 מרץ 2006	Yh_tb96nahalot-36

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

תכנית זו תקרא: "הרחבת יד חנה - תכנית מס' עח/3/27".

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מפורטת עם איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, בסמכות ועדה מחוזית.

1.2 סוג התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, נפת השרון, מועצה אזורית עמק חפר, מרחב תכנון מקומי עמק חפר, יד חנה.

1.3 מקום התכנית:

1.4 תחום התכנית:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
8633	-	15 (27 ארעי) ✓
8634	-	✓13
8635	✓2-10	✓11

בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריטים המצורפים לתכנית זו.

524.435 דונם.

1.5 שטח התכנית:

1.6 יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מס': עח/1/27, משמ/23(עח) ועח/200 על תיקוניה, במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית:

- 13 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
- תשריט ייעודי קרקע הכולל תכניות מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1,250.

הערות: כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריט, יגבר האמור בהוראות התכנית.

יד חנה, קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ,
ד.נ. לב השרון מיקוד 42840. טל': 09/8765432, פקס': 09/8765433

1.8 יוזמי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
דרך מנחם בגין 125, תל-אביב. טל': 03/7632222 פקס': 03/7632299

1.9 בעל הקרקע:

אדר' אילן איזן. א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
רח' זרובבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873

1.10 עורך התכנית:

פרק 2: מטרות התכנית ועיקר הוראותיה

2.1 מטרות התכנית:

- א. הגדרת מסגרת תכנונית לשוב עם 282 יח"ד בתחום מחנה הישוב הקיים ובצמוד לו.
- ב. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית:
 - (1) מאזור מגורים ומבני ציבור - לאזור מגורים א', אזור מגורים ב', שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור ספורט, רצועה להסדרת נחל, אזור לחניות, רחוב משולב, דרכים ודרך פטרול.
 - (2) מאזור חקלאי - לאזור מגורים א', אזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, אזור ספורט, מבני משק, אזור תעשייה, רצועה להסדרת נחל, מתקן הנדסי, רחוב משולב, דרכים ודרך פטרול.
 - (3) מאזור מבני משק - לאזור תעשייה, לאזור חקלאי, לבית עלמין, דרכים ודרך פטרול.
 - (4) מאזור תעשייה - לאזור חקלאי ולדרכים.
 - (5) מדרכים - לאזור מגורים א', אזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, אזור לחניות, רחוב משולב, אזור תעשייה, מבני משק ואזור למתקני מים.
 - (6) מאזור ספורט - לדרך.
- ג. הגדלת בית עלמין קיים.
- ד. התווית דרכים חדשות.
- ה. קביעת שימושים מותרים והוראות בנייה בתחום התכנית.
- ו. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

פרק 3: הגדרות, תכליות ושימושים

3.1 הגדרות ויעודי קרקע:

- א. הגדרת יעודי הקרקע והשימושים עפ"י תכנית זו יהיו בהתאם להגדרות שלהלן, וזאת בנוסף למפורט בהוראות תכניות עח/127, משמ/23(עח) ועח/200 על תיקוניה:

מגורים א':

מגרש המיועד למגורים צמודי קרקע בצפיפות של 2 יח"ד לדונם.

מגורים ב':

מגרש המיועד ליח"ד אחת בבית צמוד קרקע, עם קו בניין אפס בצד הגובל במגרש שייעודו דומה.

שטח למבני ציבור:

שטח המיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור כגון: מבנים לצורכי חינוך, רווחה, בריאות, תרבות, דת וספורט וכן שטחים לגינון, נטיעות, מתקני משחק ומתקנים הנדסיים, דרכים וחניות ושבילים.

אזור תעשייה:

שטח המיועד להקמת מבנים לשימוש תעשייה, מלאכה, אחסנה, מזנונים ומסעדות, חנויות ומבני מסחר לצרכי מפעלים הממוקמים

באזור התעשייה, בנייני משרדים לצורכי אזור התעשייה (סך כל מבני המסחר והמשרדים לא יעלו על 10% מסך שטח הבניה המותר לאזור תעשייה זה), תחנות תדלוק ומאגרי מוצרים נזלים, בניינים ציבוריים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכים, דרכי שירות ושטחי חניה, מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה, מלאכה ואחסנה. על אף האמור לעיל, מבנים ושימושים קיימים באזור תעשייה ביום אישור תכנית זו המשמשים למטרות חקלאיות על פי המותר באזור מבני משק, יהיו מותרים ולא יחשבו כסותרים תכנית זו.

אזור מבני משק:

שטח המיועד להקמת מבנים ומתקנים למטרות חקלאיות כגון לול, רפת, דיר, חממה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן וכל היוצא באלה, וכן מוסך לשימוש עצמי של הישוב.

שטח ציבורי פתוח:

שטח המיועד לגינות, חורשות ומתקני משחק, סככות צל, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, קווי תשתית, גדרות ומרכיבי בטחון, מתקנים לטיפול נופי, מתקנים למיגון אקוסטי, חניות, דרכים ושבילים, לרבות דרכי גישה לחניות בתחום מגרשי מגורים.

רצועה להסדרת נחל:

שטח המיועד להסדרת נחל שכם, בו תותר הסדרת תוואי הנחל, נטיעות, הקמת מתקני משחק לילדים, ספסלי ישיבה, סככות צל, מצפורי נוף, חניות לצרכי ציבור, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.

אזור ספורט:

שטח המיועד למטרות ספורט, ובכלל זה יותר להקים בו מגרשי ספורט ומתקני ספורט, אולם ספורט, מלתחות וחדרי אימון, בריכות שחיה, מזנון, ומתקני שירות נלווים, לרבות דרכים וחניות. כמו כן יותר לקיים בשטח זה פעילות הקשורה ונילווית לספורט רכיבה, לרבות מבנים ומתקנים לגידול ואחזקת סוסים.

דרכים:

שטח המיועד לדרך כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

רחוב משולב:

רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בדר"כ) במלוא רחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

אזור לחניות:

שטח המיועד לחניות כלי רכב ממונעים. בתכנית בינוי באישור ועדה מקומית ניתן יהיה לסמן חניות המשויכות לחלק ממגרשי המגורים.

דרך פטרולים:

דרך המשמשת לצורכי סיור ואבטחה, כחלק ממרכיבי הבטחון של הישוב.

מתקני מים/מתקן הנדסי:

שטח למבנים ומתקני תשתית עיליים ותת-קרקעיים לשימושים כגון אספקת מים, לרבות מתקני הפקה ואגירה.

ב. יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

3.2 באור סמני התכנית:

- קו כחול עבה	גבול התכנית
- קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית אחרת
- קו בצבע סגול ועליו משולשים סגולים	גבול גוש
- קו ירוק עם מספר בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
- קו שחור עם מספר שחור מוקף בעיגול	מגרש מוצע ומספרו
- פסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע לבן	אזור חקלאי
- שטח בצבע צהוב בהיר	אזור מגורים ומבני ציבור
- שטח בצבע חום מותחם בקו ירוק כהה	אזור למבני משק
- שטח בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
- שטח בצבע חום תחום בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
- שטח בצבע סגול	אזור תעשייה
- שטח בצבע ירוק תחום בקו חום כהה	אזור ספורט
- שטח בצבע כתום	אזור מגורים א'
- שטח בצבע צהוב	אזור מגורים ב'
- שטח בצבע תכלת	נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
- שטח בצבע ירוק כהה	רצועה להסדרת נחל
- שטח בצבע אפור תחום בקו אדום	מתקני מים / מתקן הנדסי
- רשת קווים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע צהוב	בית עלמין
- שטח בצבע חום כהה	דרך קיימת/מאושרת
- שטח בצבע אדום בהיר	דרך מוצעת/הרחבת דרך
- פסים אלכסוניים בצבע אדום בהיר וירוק לסירוגין	רחוב משולב
- רשת קווים אלכסוניים בצבע שחור על רקע אדום בהיר	אזור לחניות
- רשת קווים אלכסוניים בצבע שחור על רקע לבן	מתקני ביוב
- שטח מנוקד בנקודות שחורות מוקף קו שחור	מבנה קיים
- שטח מנוקד בנקודות שחורות עם קווים אלכסוניים בצבע אדום	מבנה להריסה
- קווים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לביטול
- מספר ברבע העליון של עיגול בדרך	מספר דרך
- מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך	קו בנין
- מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך	רוחב דרך
- שני קווים מקבילים בצבע אדום וביניהם קו כחול	קו גז לפי תמ"א 37/ב

3.3 טבלת שטחי יעודי הקרקע בתכנית:

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים שטח במ"ר	ייעוד האזור
	%	שטח במ"ר		
	0	0	138,540	אזור מגורים ומבני ציבור
	9.20	48,255	177,590	אזור חקלאי
	5.99	31,360	128,875	אזור מבני משק
	18.73	98,225	44,390	אזור תעשייה
	4.64	24,340	15,260	אזור ספורט
220	21.08	110,570	0	אזור מגורים א'
62	4.17	21,880	0	אזור מגורים ב'
	3.54	18,570	0	שטח למבני ציבור
	10.50	55,085	0	שטח ציבורי פתוח
	0.17	880	740	מתקני מים / מתקן הנדסי
	2.49	13,040	0	רצועה להסדרת נחל
	0.57	3,010	1,735	בית עלמין
	2.10	11,000	17,305	דרך קיימת / מאושרת
	4.17	21,855	0	רחוב משולב
	8.72	45,755	0	דרך מוצעת / הרחבת דרך
	3.16	16,590	0	דרך פטרול
	0.77	4,020	0	אזור לחניות
282	100%	524,435	524,435	סה"כ

פרק 4: זכויות והוראות בנייה

4.1 לוח זכויות והוראות הבנייה:

ייעוד האזור	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	זכויות בנייה											
		מספר יח"ד במגרש (4)	שטח תכנית הקרקע	שטח מפלס הכניסה		שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		סה"כ שטח בנייה מרבי	מספר קומות מרבי	גובה מבנים מרבי (2)	קווי בניין (3) (5) (6)		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א	370 מ"ר למגרשים מס' 8a, 16a ו-33b ו-460 מ"ר לכל התור	2 יח"ד במגרשים 201-230 ו-1 יח"ד בגל התר	40% סלל חניית מקורות ושטחי שרות.	220 מ"ר ליח"ד	50 מ"ר ליח"ד	(1)	(1)	220 מ"ר עקרי + 50 מ"ר שרות לכל יח"ד	+ 2 קומה תת-קרקעית	7.5 מ' בג שטוח. 8.5 מ' בג רעפים.	5.0 מ' קדמי לחניה מקורה	3.0 מ' או כמצוין בתשרי. לחניה מקורה לפי תכנית בטי	5.0 מ'
מגורים ב'	300 מ"ר	1	50% סלל חניית מקורות ושטחי שרות.	200 מ"ר ליח"ד	50 מ"ר ליח"ד	(1)	(1)	200 מ"ר עקרי + 50 מ"ר שרות	+ 2 קומה תת-קרקעית	7.5 מ' בג שטוח. 8.5 מ' בג רעפים.	5.0 מ' קדמי לחניה מקורה	4.0 מ' או כמצוין בתשרי. לחניה מקורה לפי תכנית בטי	5.0 מ'
שטח לחבני ציבור	500 מ"ר או כמסומן בתשרי	0	40% סלל חניית מקורות ושטחי שרות.	40%	5%	(1)	(1)	40% עקרי + 5% שרות.	+ 2 קומה תת-קרקעית	8.5 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'
אזור תעשייה	5,000 מ"ר, או כמסומן בתשרי	0	50%	80%	20%	(1)	60%		3	15.0 מ' (7)	5	5	5
אזור מבני משק	1,000 מ"ר, או כמסומן בתשרי	0	45%	40%	5%	(1)	(1)		1	8.5 מ'	5	5	5
שטח ספורט	1,000 מ"ר, או כמסומן בתשרי	0	45%	40%	5%	(1)	(1)		1	5.0 מ' (2)	5	5	5
לפי תכנית בניוי בסמכות ועדה מקומית.											שצ"פ		
											בית עלמין		
											אזור מתקני מים / מתקן הנדסי		
											דרכים, רחוב משולב ודרך פטרולים		
											אזור לחניות		
											רצועה להסדרת נחל		

- (1) - תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) - לקרוי בריכת שחיה ואולמות ספורט יותר גובה מבנה על פי קביעת הועדה המקומית.
- (3) - קווי בניין באזור מגורים א' במגרשים מס' 01 - 35 יהיו 3 מ' בכל החזיתות. במבנים הקיימים ביום אישור תכנית זו, החורגים מקווי הבניין הנ"ל, תותר הרחבה בקומה שנייה בקונטור הבניין הקיים.
- (4) - במגרשים ששטחם מעל 900 מ"ר באזור מגורים א' תותר יחידת דיור שנייה בכפוף להכנת תכנית חלוקה בסמכות ועדה מקומית. מרווח בין שני מבני מגורים יהיה 6 מ' לפחות.
- (5) - במגרשים שמספריהם זהה ומסתיימים באותיות a או b, יותר קו בניין אפס בגבול המשותף להם.
- (6) - בדבר שינויים בקווי בניין במגרשים מס' 201-230 לאחר חלוקתם, ראה סעיף 4.3 שלהלן.
- (7) - תוספת מתקנים טכניים מעל הגובה המרבי תהיה באישור הועדה המקומית.

4.2 הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

- א. הגדרת הוראות הבנייה בתקנון זה מתייחסת לבנייה חדשה ו/או לתוספת בנייה בלבד, ולא תבוא במקום הוראות שנקבעו בהיתרי בנייה למבנים קיימים (ראה גם הערה מס' 3 לטבלת הזכויות). קווי בניין למבנים שהוקמו עפ"י תקנות התכנון והבניה (פטור מהיתר לעבודה לצורכי חקלאות ולהקמת מבנים באזורים כפריים בעבור מפוני חבל עזה וצפון השומרון ותנאיו) (הוראת שעה), התשס"ה – 2005, ייחשבו כמותרים עפ"י הוראות תכנית זו.
- ב. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה (± 0.00), ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. במגרש הגובל ב-2 רחובות, ייחשבו קווי הבניין הגובלים ברחוב - קדמיים והסמוכים להם - צדדיים.
- ד. קו בנין משולי דרך כמסומן בתשריט, גובר על קו בניין במגרש המוגדר בלוח זכויות והוראות הבניה, בכפוף להוראות סעיף א' שלעיל ולהערה מס' 3 לטבלת הזכויות.
- ה. שטח תחנת הסניקה במתקן הנדסי הסמוך לדרך הכניסה לישוב – לא יעלה על 20 מ"ר. הדרך המובילה לתחנת סניקה זו (דרך מס' 21), תהיה דרך מצעים ללא חיפוי קשיח.
- ו. התקנת מחסן כחלק משטחי השירות המותרים עפ"י תכנית זו באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב', תותר רק בתחום קווי הבניין של המגרש ובצמוד לבית המגורים.
- ז. בהתאם למפורט בסעיף 3.1 להוראות תכנית זו, יותר היקף המבנים המיועדים למסחר ומשרדים באזור תעשייה - עד 10% מסך שטח הבניה המותר באותו אזור.

4.3 מגרשים מס' 201-230 באזור מגורים א':

- א. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הראשון, או אישור להצבת מבנה זמני – אישור מהנדס הועדה המקומית, אשר יבטיח שלא תימנע האפשרות להקמת מבנה מגורים שני במגרש.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה המגורים השני בכל אחד ממגרשים אלו יהיה אישור תשריט חלוקה המחלק את המגרש לשני מגרשים.
- ג. הוכן תשריט חלוקה כנ"ל, יהיו קווי הבניין במגרש החדש לאחר החלוקה עפ"י לוח הזכויות והוראות הבניה שבתכנית זו.

4.4 מגרשים ממס' 01a,b ועד מס' 35a,b באזור מגורים א':

- א. לכל מגרש מקבוצת המגרשים 01a,b ועד 35a,b (65 מגרשים למגורים שיש בהם בית בנוי ביום מתן תוקף לתכנית זו), יוצמד מגרש נוסף מיתרת המגרשים ביעוד מגורים א', אשר יהוו ביחד יחידה תכנונית מאוחדת, וזאת עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- ב. למען הסר ספק, יובהר כי בכל אחד משני חלקי היחידה התכנונית המאוחדת הנ"ל תותר הקמת יח"ד אחת לפי הוראות תכנית זו.

4.5 חניה:

החניה בכל מגרשי הבניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ביום הוצאת ההיתר ולא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד – בתחום המגרש, או בשטח אחר שיסומן בתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

חניות מקורות ימוקמו בהתאם לתכנית הבנוי, ועפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש, אין לבנות שערים הנפתחים לכיוון הרחוב. לא יותר קרוי חניות פרטיות שאינן בתחום מגרש למגורים.

גובה חלל פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.60 מ'.

פרק 5: שירותים ופיתוח

5.1 שירותים כלליים:

- א. **ניקוז ותיעול:** ע"י תיעול, עם תעלות סגורות לצדי דרכים ושבילים. תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית, לשביעות רצון רשות הניקוז והועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניה חדשה בתחום התכנית יהיה הכנת נספח ניקוז לאישור רשות הניקוז.
- ב. **ביוב:** כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות ולשביעות רצון מהדס המועצה האזורית. תכנית להקמת תחנת שאיבת שפכים תוגש לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה ותתוכנן על פי הנחיותיהם.
- ג. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית.
- ד. **תברואה:** אגירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.
- ה. **תקשורת:** קווי "בזק" וכבלים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוויים קיימים בעת מתן תוקף לתכנית זו.
- ו. **חשמל:** הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן - 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 1,000 וולט,
תחנות טרנספורמציה לפי הצורך, תהינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוויים קיימים בעת מתן תוקף לתכנית זו.

5.2 רחוב משולב:

- א. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהדס תנועה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינויהן מעת לעת.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר ע"י מהדס הועדה המקומית.

5.3 מטרדים סביבתיים:

- א. תנאי למתן היתרי בנייה למגרשים מס' 404-421 ובמגרשים שבקרבת הלולים – הגשת חוות דעת סביבתית לנושאי מטרדי רעש וריח לאישור המשרד לאיכה"ס או מי מטעמו.
- ב. תנאי להקמת איזור למתקני הספורט והאורוות יהיה הטמעת הנחיות המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו למניעת מטרדים מהמגורים הסמוכים.

5.4 סלילת דרך מס' 1:

- א. תנאי להיתר בניה במגרשים מס' 416b, 417a, 315, 316, 336, 337, 351, 352, 501, 502, 503, 504 - ביצוע סלילת דרך מס' 1 וניתוק דרך מס' 7 מדרך 5714.
- ב. כל עוד לא נסללה דרך מס' 1, יישאר קטע דרך מס' 7 המיועד לביטול בתכנית זו - ביעוד דרך.

5.5 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. חזיתות הבתים: חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן טבעית. צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. צבע החזיתות יהיה בגוונים בהירים של חול לסוגיו - מלבן עד חום בהיר. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים.
- ב. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', לבתים חדשים יהיו תת-קרקעיים.
- ג. מתקנים משולבים בבניין: דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. לא תורשה הקמת אנטנה נפרדת, אלא חיבור למערכת מרכזית. תותר התקנת "צלחת".
- בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין, מחסן וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ד. קירות, גדרות ושערים בגבולות מגרשי המגורים יותרו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ה. חומרי הגמר של חזיתות החניות הבנויות יותאמו לאופי בית המגורים, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ו. גדרות בנויים בגבול מגרשים יותרו עד גובה 150 ס"מ. גדרות בגבול מגרשים הגובלים ברצועת שצ"פ שרוחבה קטן מ-3 מטר יותרו עד גובה 60 ס"מ (למעט מגרש מס' 230).

5.6 פיתוח המגרש:

- א. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"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, ארונות חשמל ותקשורת.
- ב. לא יותרו שינויים במפלסי מגרשים למגורים לגובה של יותר מ-0.5 מ', יחסית לפני המפלס הקובע. בכל מקרה, לא יותר שינוי גובה המבנה ביחס למוגדר בתכנית זו.
- ג. קירות, גדרות ומעקות בגבולות מגרשי המגורים יותרו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.

5.7 תכנית בינוי ופיתוח:

היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תכלול: מפלסי פיתוח, סימון מגרשים בהם ניתן למקם חנייה בתחום המגרש לרבות מיקום הכניסות לחנייה, ניקוז, גובה גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה ועוד.

בתכנית יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים באזור הפיסי המושפע והגובל בבנייה ועל המבקש יהיה לקבל הנחיות לגביהם (שמירה, העברה או כריתה) ממהנדס הועדה המקומית.

5.8 מתקן קידוח מקורות וקו מים קיים:

- א. על הקידוח שבתחום התכנית חלות תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה התשנ"ה 1995).
- ב. ברדיוס של 75 מ' מהקידוח לא תהיה כל בניה ולא יועברו קווי ביוב, אלא באישור משרד הבריאות ו/או מי מטעמו, למעט במגרש 213 אשר במידה ויבונה, תורחק הבניה ככל שניתן מהקידוח ובאופן שקווי הביוב לא ימוקמו ברדיוס 75 מטר.
- ג. כל קווי הביוב שיונחו באזור רדיוס מגן 150 מ' מהקידוח יהיו בדרג גבוה המאושר במקרים אלו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 501, 502, 201, 213, 214, 508, 509, 352-357, 428a עד 431b, יהיה הכנת בדיקה אקוסטית שתבחן את הרעש הצפוי ממתקן הקידוח ותציע פתרונות לפי הצורך. במידה ותידרש עבודה בתחום הקידוח, היא תבוצע ע"י מקורות ועל חשבון יוזמי התכנית.
- ה. במידה ויהיה צורך להעתיק את קו המים הסמוך למתקן, תתבצע העבודה ע"י מקורות ועל חשבון יוזמי התכנית.

5.9 תחום קווי בניין לדרך מס' 6, למסילת הברזל ולתוואי צינור גז (קו בניין מתואם):

בתחום קו הבניין לדרך מס' 6, למסילת הברזל ולתוואי צינור הגז המקביל למסילת הברזל ממזרח כמסומן בתשריט, לא תותר כל בניה ו/או חנייה.

פרק 6: שונות

6.1 הפקעה ורישום:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו עפ"י נוהל מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כמזכר לעיל, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

טרם מתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום, באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנבעות ממדידות מוסמכות, טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

6.2 היטל השבחה:

היטל השבחה יחול עפ"י חוק.

6.3 מבנים קיימים:

- א. דינם של המבנים הקיימים ביום מתן תוקף לתכנית זו שאינם תואמים את היעוד החדש ולא סומנו להריסה, יהיה כדין שימוש חורג שהותר.
- ב. באזור מגורים א' בו קיים מבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה קיים במגרש גובל, תותר הריסת המבנה או חלק ממנו בכפוף לתיקון כל נזק או פגיעה שהיא במבנה הצמוד שבמגרש הגובל, על חשבון מבקש ההיתר ובאישור הישוב.
- ג. על אף הקבוע בתכנית זו, מבנים המשמשים היום לצורכי ציבור במגרשים מס' 34a,b ו-35a,b, יותרו לשימוש לצורכי ציבור וזאת עד אשר יוסדרו השימושים בהם במבנים חלופיים.

6.4 מבנים להריסה:

מבנים המסומנים בתשריט להריסה, ייהרסו על חשבון מבקש ההיתר.

6.5 מועד מימוש התכנית:

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

אילן איון - אדריכל ובונה ערים
רשיון מס' 55422
רח' זרובבל 5, חיפה 34671
טל 04-8348705 פקס: 04-834873

יונגר רן
מודד מוסמך
מס' רשיון 891



יד חנה - חומש
כפר יפתוח קהילתי
אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

אין לנו תוכנית עליונה למוסמך...
מתואמת עם רשויות רלוונטיות...
לשם מתן תוכנית על-ידי הרשויות...
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין...
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצעה השטח ונחתם עמנו...
הסכם מתאים בניה ופיתוח או באתר במקום הסכמת...
כל בעל זכויות יחיד או כל רשות מוסמכת, לפי כל...
הזוג ועל ידי אדם או גוף אחר או ייצגה על...
למען הסדר הדברים השטח רכשו בתכנית א"ח בהדומתנו...
נדינו הסכם בניה או הודאה על-ידי הרשם באסדר /או...
על תכנית בניה או הודאה בכלל הסדר א"ח שיש להשקש את...
התוכנית על זכותה להטיל בכלל הסדר א"ח על זכויות אחרת...
הכל פרו עכיונה להשקש באסדר א"ח על זכויות אחרת...
ועוסדות לנו סכמי חסות באסדר א"ח על זכויות אחרת...
החוקיות על-ידי אדם או גוף אחר מנקודת מבט החוקיות...
והוא בקנה ל-25 חודשים מהאירוע החוקיות...
09-04-2006