

✓ מט"ם 4-13207

4-13207

22.06.2003

נתקבל

קאהן
99-אפריל-15

ועדה מקומית עמק חפר
 אישור תכנית מס' 481/02
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 200/2 ביום 15/7/03
 הממונה על המזון ירון חוניה

**מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי עמק חפר**

**תכנית שינוי מתאר מס' עח/מק/7/21
 שינוי לתכנית מתאר עח/200
 ולתכנית מפורטת עח/2/21 ובהתאם לתרש"צ/2/200/2
 תכנית בסמכות ועדה מקומית**

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז
 3-07-2003
נתקבל
 תיק מס' :

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' עח/מק/7/21 שינוי לתכנית מתאר מס' עח/200 ולתכנית מפורטת עח/2/21 ובהתאם לתרש"צ/2/200/2 תכנית בסמכות ועדה מקומית.
2. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות התכנית.
 ב. תכנית התשריט ערוך בק"מ 250:1
 ג. נספח ביוב וניקוז
 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית: בית ינאי – מועצה אזורית עמק חפר
4. תחום התכנית: כמסומן בקו כחול בתכנית.
5. שטח התכנית: 3.113 דונם
6. גוש וחלקות: גוש - 8337
 חלקות 33-31
 מגרשים 23-21 מתרש"צ/2/200/2
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

8. בעלי הזכות בנכס : ומגישי התכנית
 מגרש 21 קאהן דיויד ע"י מיופה כוחו עו"ד ישראל פפר
 רח' אבא הלל 16 ר"ג טל' 03-5756155
 מגרש 22 אנגיל עדה ועזבון המנוחה רות בעהם
 ע"י מיופה כחם עו"ד דורון שטרן
 רח' כנפי נשרים 22 י-ם טל' 02-6511919
 ו/או עו"ד שלמה פרי
 רח' ז'בוטינסקי 3א' בנין יהלום ר"ג טל' 03-6130599
 מגרש 23 דוד יואל ברמן, סטיוון שמואל ברמן וסוזאנה פישר –
 ע"י מיופה כוחם עו"ד צבי מיתר
 ו/או עו"ד עדי גרף ממשרד עו"ד צבי מיתר

9. יוזמי התכנית :
 מגרש 21 קאהן דיויד ע"י מיופה כוחו עו"ד ישראל פפר
 רח' אבא הלל 16 ר"ג טל' 03-5756155
 מגרש 22 אנגיל עדה ועזבון המנוחה רות בעהם
 ע"י מיופה כחם עו"ד דורון שטרן
 רח' כנפי נשרים 22 י-ם טל' 02-6511919
 ו/או עו"ד שלמה פרי
 רח' ז'בוטינסקי 3א' בנין יהלום ר"ג טל' 03-6130599
 מוריס קאהן, בית עורק רח' אבא הלל 16 ר"ג טל' 03-5762450
 מגרש 23 דוד יואל ברמן, סטיוון שמואל ברמן וסוזאנה פישר –
 ע"י מיופה כוחם עו"ד צבי מיתר
 ו/או עו"ד עדי גרף ממשרד עו"ד צבי מיתר
 מוריס קאהן, בית עורק רח' אבא הלל 16 ר"ג טל' 03-5762450

10. עורך התכנית :
 א. רובין אדריכלים
 רח' קינג ג'ורג' 90 ת"א
 טל': 03-5227899, פקס: 03-5227897

11. מטרות התכנית :
 קביעת הוראות עפ"י סעיף 62 א' (4) לזו"ק התכנון והבניה
 תשכ"ה – 1965 כדלקמן:

א. הסדרת קווי בנין למבנים קיימים או החלפת מבנים קיימים ע"יבניה
 חדשה בתנאי שקו הבנין האחורי (לכיוון מערב – לים) לא יקטן לעומת
 קו הבניה הקיים בפועל כדלקמן:
 מגרש 21 קו בנין אחורי לשצ"פ – 8.56 מ' - 9.57 מ' לפי בניה קיימת
 מגרש 22 קו בנין אחורי לשצ"פ – 10.00 מ'
 מגרש 23 קו בנין אחורי לשצ"פ – 9.00 מ' בפינה דרום מערבית יקטם
 קו הבנין עפ"י המסומן בתשריט.
 ב. במגרש 21 קו בנין צדדי צפוני יהיה 4 מ'
 קו בנין צדדי דרומי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן
 במגרש 22 קו בנין צדדי צפוני יהיה 3 מ' או 0 בהסכמת השכן
 קו בנין צדדי דרומי יהיה 3 מ' למעט פרגולה שתותר בקו בנין 0

במגרש 23 1. קו בנין אחורי לשצ"פ 9 מ'. בפינה דרום מערבית יקטם קו הבנין

עפ"י המסומן בתשריט.

קו בנין צדדי צפוני יהיה 3 מ' או 0 בהסכמת השכן.

קו בנין צדדי דרומי יהיה 3 מ'.

2. אם במגרשים 22 ו-23 יבנו בנינים עם קו בנין 0 בין שני המגרשים

כך שבפועל יוצר בנין אחד, קו בנין דרומי במגרש 23 יהיה 6 מ'.

קו בנין לעניין זה מתייחס גם לפרגולות, גגונים, מעקות ובלטות.

הוראה זו מתייחסת גם למקרה של בניה בשלבים כאשר בכל מגרש

יבנה הבניין בשלב נפרד מן הבניה במגרש השני.

3. במגרש 23 במרחק קטן מ-4 מ' מגבולה הדרומי של החלקה, יאסרו

פתחים וגמר המאפשרים מבט מתוך המבנה – פתחי אור ואוורור

יותר מעל גובה 2.10 מ' מפני הרצפה בכל קומה.

4. בקומה א' קו בנין מערבי לקירות המבנה יהיה 9.70 מגבול החלקה

קו בנין מערבי לפרגולה, גגונים ובלטות 9.0 מ'.

ג. הסדרת קו קדמי למחסן במגרש 21 (קאהן) מ – 5.00 מ' ל – 4.12 לפי

בניה קודמת.

ד. הקלה מת.מ.א. 13 לחוף הים התיכון בכל הנוגע להוראות איסור

הקמת מבנים בתחום של 100 מ' מקו המים.

ה. תוספת שטחי בניה עיקריים למגורים בכל המגרשים הכלולים

בתכנית בהיקף של 6% משטח כל מגרש, על שטח הבניה העיקרי –

220 מ"ר, שנקבע ב-עח200/ שקיבלה תוקף ב – 19.07.1979. כהקלה

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)

התשכ"ז – 1967 בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.

12. יחס לתכניות:

תקפות

בתחום תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר עח200/ על תיקוניה,

תכנית מפורטת עח2/21, תרש"צ מס' 2/200/2.

במקרה ותתגלנה סתירות בין התכניות הנ"ל

לתכניו זו, יקבע ויחולו הוראות תכנית זו.

13. הוראות בניה:

13.1. ניתן יהיה להרוס את הבניינים, או חלקם, ולבנות במקומם את

שטחי הבניה המותרים בהתאם לקווי הבניינים המוצעים בתכנית

זאת בתנאים הבאים למתן היתר בניה:

א. תותר הקמת בנין בקו צדדי 0 בצד אחד בלבד של המגרש

בתנאי הסכמתו בכתב של השכן. בצד השני יהיה קו הבנין 3

מ' לפחות.

קו צדדי צפוני במגרש 21 יהיה 4 מ'.

ב. תותר הקמת מוסך בקו בנין קדמי 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0,

בתנאי הסכמתו המפורשת של השכן.

ג. במגרש 21 קו בנין צדדי צפוני יהיה 4 מ'

קו בנין צדדי דרומי 0 בהסכמת השכן

במגרש 22 קו בנין צדדי צפוני יהיה 0 בהסכמת השכן

קו בנין צדדי דרומי יהיה 3 מ' למעט פרגולה שתותר בקו

בנין 0

במגרש 23 :

1. קו בנין אחורי לשצ"פ 9 מ'. בפינה דרום מערבית יקטס קו הבנין עפ"י המסומן בתשריט.
קו בנין צדדי צפוני יהיה 0 בהסכמת השכן.
קו בנין צדדי דרומי יהיה 3 מ'.
2. אם במגרשים 22 ו-23 יבנו בנינים עם קו בנין 0 בין שני המגרשים כך שבפועל ייווצר בנין אחד, קו בנין דרומי במגרש 23 יהיה 6 מ'.
קו בנין לעניין זה מתיחס גם לפרגולות, גגונים, מעקות ובלטות.
הוראה זו מתיחסת גם למקרה של בניה בשלבים כאשר בכל מגרש יבנה הבנין בשלב נפרד מן הבניה במגרש השני.
3. במגרש 23 במרחק קטן מ-4 מ' מגבולה הדרומי של החלקה, יאסרו פתחים וגמר המאפשרים מבט מתוך המבנה – פתחי אור ואוורור יותרו מעל גובה 2.10 מ' מפני הרצפה בכל קומה.
4. בקומה א' קו בנין מערבי לקירות המבנה יהיה 9.70 מגבול החלק קו בנין מערבי לפרגולה, גגונים ובלטות 9.0 מ'.

ד. קווי הבנין כמפורט בתשריט ובמטרות התכנית.

ה. גדר בין חלקות 23 ו-24 : גובה גדר בין חלקות 23 ו-24 לאורך 13.5 מ' מגבול החלקות המערבי לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס הקרקע קימת (8.75-9.0 לאורך 13.5 מ') בשני צדי החלקות, או במקרה שיקבע מפלס שונה בשתי החלקות, ימדד הגובה מן המפלס החדש ובתנאי שהמפלס יהיה זהה בשתי החלקות. במדה ולא יהיה זהה משני צדי הגדר יימדד הגובה מן המפלס הנמוך ביותר.

13.2. תוספת שטחי בניה עיקריים למגורים בכל המגרשים הכלולים בתכנית בהיקף של 6% משטח כל מגרש, על שטח הבניה העיקרי – 220 מ"ר, שנקבע ב-עח200/ שקיבלה תוקף ב – 19.07.1979 כהקלה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז – 1967 בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.

14. תנאים להיתר בניה :
א. נגר עילי וניקוז המגרשים : פני השטח המגווננים יהיו בעלי שיפוע מינימלי הנדרש לצורך זרימת הנגר העילי וניקוז המגרשים יהיה לכוון מזרח. בכל מקרה יתוכנן ניקוז המגרש וגגות המבנים כך שיזרמו לכיוון מזרח ולא לכיוון המצוק. בפינה דרום מערבית במגרש 23 בשלב ביניים עד לביצוע מפלסי קרקע חדשים במגרש מס' 24 לא יהיה הפרש בין מפלסי הקרקע בין חלקות 23 ו-24 : 24 ולאוורך 13.50 מ' מגבול החלקה המערבי לכוון מזרח. פינת המגרש תנוקז ע"י צינורות ניקוז לכוון מזרח בתחומי המגרש עצמו.

ב. פתרון סניטרי לסילוק שפכים : תוגש תכנית סניטרית אשר תכלול פתרון לסילוק שפכים מרשת השפכים של כל בית ינאי ובהתאם לנספח הסניטרי (נספח ג).

ג. גדר בין חלקות 23 ו-24 :

1. גובה גדר בין חלקות 23 ו-24 : לאורך 13.5 מ' מגבול החלקות

המערבי לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס קרקע קיימת (8.75-9.0 לאורך 13.5 מ') בשני צדי החלקות, או במקרה שיקבע מפלס שונה בשתי החלקות, ימדד הגובה מן המפלס החדש ובתנאי שהמפלס יהיה זהה בשתי החלקות. במידה ולא יהיה זהה משני צדי הגדר ימדד הגובה מן המפלס הנמוך יותר.

ד.

1. ביסוס המבנים יעשה בכלונסאות קידוחים ויצוקים באתר הכלונסאות יחדרו לעומק היורד אל מתחת לקו דמיוני העולה מבסיס המצוק אל המגרש לבינוי בזוית 45 מעלות.
2. יש לאסור הערמת עפר בין המבנה בבניה לבין קו המצוק.
3. יש לאסור העברת קווי מים זמניים לתחום שממערב לקו בניין מערבי.
4. שיפועי השטח המגונן בתחום הבתים הפרטיים יופנו כלפי מזרח בזווית מינימלית הנדרשת לצורך זרימת הנגר העילי והניקוז, שיפוע זה ימנע בריחת מי נגר עילי כלפי המצוק בעת כשל.
5. תכנית עבודות עפר תהיה חלק מתכניות ההגשה ואישורן יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
6. מרתף: שטח הקומה התחתית-קרקעית לא יחרוג מקווי הבנין המפורטים להלן:
קווי בנין צדדיים - 3 מ'
קו בנין קדמי - 5 מ'
קו בנין אחורי - 9 מ'
בכל מקרה שולי החפירה של המרתף ובכלל זה החפירה הזמנית לביצועו לא יעברו את קו הבנין האחורי (המערבי). הניקוז יופנה מזרחה כשאר פתרון הניקוז למגרש.
7. יש לקבל אישור יועץ הקרקע בכל הקשור לבנייה ופיתוח אילו.

ה.

1. היתר בניה ליסודות מתחת למפלס +0.00 של המבנים במגרשים יינתן לאחר שתאושרנה בתכניות הביוב והניקוז.
2. היתר בניה לשלד יינתן לאחר ביצוע הקו הראשי שבתכניות הביוב והניקוז בסמוך לכל המגרשים שבתכנית עד לתחנת השאיבה הקיימת ליד אכסניות הנוער.
3. היתר בניה לכל המבנה המבוקש בשלמותו יינתן רק לאחר ביצוע חיבור המגרשים לקווי הביוב והניקוז.

ו. הריסת המבנים המסומנים להריסה על חשבון מבקש ההיתר.

15. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק חפר.

16. כתב שיפוי: בעלי עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי בהתאם לסעיף 197 לחוק.

17. זמן ביצוע משוער: 8 שנים

18. תתימות:

ישראל מדינת ישראל

בעל הקרקע

שלו

יוזמי התכנית

ע"י ע"ד שלמה פרי
ע"ד יפוי כח

ועד מקומי

ש.ר.ר.ע
בית ינאי
כ"ג.6.23

א. רובין
אדריכלים בע"מ
רח' המלך גורל 90 ת"א 64338

עורך התכנית

ועדה מקומית

תאריך: 11.3.03, 15.12.02, 28.5.02, 8.5.02, 11.10.01, 9.2.00, 16.11.99, 15.4.99, 28.3.99, 21.05.03, 11.5.03, 5.5.03