

4-15108

איתן גיל ✓

ועדה מקומית לתכנון ובניה
עמק-חפר
17. 07. 2003
נתקבל

ועדה מקומית לתכנון ובניה
עמק-חפר
23. 11. 2003
נתקבל

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 3/21/מק/עח
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2003001 ביום 18/10/03
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

ועדה מקומית עמק חפר
אישור תכנית מס' 3/21/מק/עח
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2003001 ביום 18/10/03
סמנכ"ל הועדה יו"ר הועדה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר

בשרד הבנים
מחוז מרכז
2004-01-01
נתקבל
תיק מס' 2

תוכנית שינוי מתאר עח/מק/21/3

שינוי לתכנית מתאר עח/200

ולתכניות מפורטות

משמ/138(עח) ועח/21/2

תכנית בסמכות ועדה מקומית

ועדה מקומית עמק חפר
הפקדת תכנית מס' 3/21/מק/עח
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2003001 ביום 18/10/03
יו"ר הועדה

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר עח/מק/3/21. שינוי לתכנית מתאר עח/200 בסמכות ועדה מקומית. שינוי לתכנית מפורטת עח/2/21.
2. מסמכי התכנית: א. 6 עמודי הוראות התכנית (תקנון). ב. תשריט מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:250 ותרשימי סביבה בקנ"מ 1:10,000 ו-1:5,000. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט.
4. המקום: בית ינאי.
5. גוש: 8337 חלק מחלקה 58.
6. מגרש: 16/2 מתכנית משמ/138(עח)
7. שטח התוכנית: 1.145 ד'.
8. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומצוין במקרא.
9. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
10. יוזם התכנית: משפ' שטרן ישעיהו בית ינאי, טל. 09-8666466.
11. עורך התכנית: דוד זיידמן גבעת ברנר 60948, טל. 08-9443764. רשיון: 32947. ת.ז. 17730656.
- מרזו רפופרט כפר חיים 42945, טל. 09-8623461. רשיון: 24386. ת.ז. 17577693.
12. מטרת התכנית: א. שינוי שטח מגרש מינימלי למגורים בנחלה מ-2.0 דונם ל-1.145 דונם. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (7) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: החוק). ב. שינוי קו בנין קידמי במגרש מ-10 ל-6 מ' כדי לאפשר בניית בית שני בנחלה. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק. ג. שינוי קו בנין צדי מזרחי לבית מגורים מ-4.00 מ' ל-3.64 – 3.31 מ' בהתאם למצב קיים. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק. ד. קביעת בינוי ל-3 יחידות דיור בשני מבנים, בשטח עיקרי שלא יעלה על 400 מ"ר. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק.

- ה. שינוי המרחק בין שני בתי המגורים בנחלה מ-5 מ' ל-4 מ'.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק.
1. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה ההוראות והגבלות המופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית מספר עח/200 על שינוייה ותכנית מפורטת עח/2/21 במידה ולא שונו בתכנית זו ותוכנית משמ/138 (עח).
2. בכל מקום בו תהייה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תגברנה הוראות תכנית זו.
14. חריגות: בניה קיימת בחריגה מהוראות עח/200 תישאר לפי תכנית זו, כנזכר בסעיף מטרת התוכנית. בניה חדשה, שינויים ותוספות לבניה קיימת יותרו רק בכפוף לטבלת זכויות בניה והוראות הבניה בתכנית זו.
15. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר.
16. כתב שיפוי: בעלי זכויות או עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.
17. ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה.
18. חניה: מספר מקומות החניה והישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולפחות שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
19. הוראות חברת השמל: הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה שימוש ופעילות, בקיום הגזיות חב' החשמל וכן עפ"י תקנות חב' החשמל בדבר איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

הערות	קווי בנין ב-מ'			מרחק בין מבנים	מספר קומות	מספר יח"ד במצב מוצע.	שטח בנוי מותר במ"ר מוצע		שטח מגרש מינימלי	סימון בתשריט	אזור מגורים בנחלה
	אחורי	צדדי	קידמי				שטח עיקרי:	250 מ"ר ליח"ד			
* ** ***	7	4	במצב קיים 10 מ' במצב מוצע 6 מ'	בין שני בתי מגורים 4 מ' לפחות	2	3 יח"ד בשני מבנים.	אחת, 350 מ"ר ל-2 יח"ד, 400 מ"ר ל-3 יח"ד תכנית מקסימלית 40% משטח המגרש, כולל מבני שרות.	1.145 דונם.	צהוב	אזור מגורים בנחלה	
	3 או 0 בהסכמת השכן	3 או 0 בהסכמת השכן	6 מ' 1.5 מ' למוסך.	צמוד למגורים או 2 מ' מהבית לפחות			שטח שרות 65.00 מ"ר				
							לא חקלאיים				

* ראה תקנות לאזורים.

** ניתן לבנות את שטחי השרות (מבני עזר) במרתפים. המרתף לא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס' 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות בלבד. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.

*** קווי בנין לבניה קיימת מוסדרים במטרות התוכנית

**** במצב בו יבנה מבנה המגורים השני – חניה מקורה תהיה צמודה לו, ובקו בנין קדמי 1.5 מ'. ואפשרות לקו בנין צידי אפס (בהסכמת השכן).

21. תקנות לאזורים:

1. אזור מגורים בנחלה.

- 1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, ומבני עזר למגורים
- 1.2 תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה. יחידת דיור שניה עבור משפחת הממשיך במשק (בן או בת). תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי הממשיך (נכד).
- 1.3 שלוש יח"ד לא יעלו על 400 מ"ר.
- 1.4 מותרת בניית שתי קומות, או קומה אחת על עמודים שגובהם לא יעלה על 2.2 מ', או שתי קומות על מרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 1.5 סה"כ שטח מבני העזר ושטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר.

22. תנאי להיתר בניה:

הריסות – הגדרות הקיימות מעל גובה 1.5 מ' תיהרסנה ותונמכנה עד לגובה 1.5 מ', ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו, לדבות הגדרות הבנויות בגובה 3.10 מ' עד 3.80 מ'.

אגודת ישראל
 מנהל
 תל אביב
 תשס"ג
 02-07-2003
 אדריכל המכון
 דוד אמרדי

23. חתימות:

בעל הקרקע

 יצחק שנין יצחק שנין

היום

 מר יצחק שנין מר יצחק שנין
 מר יצחק שנין מר יצחק שנין

המתכנן

ועד מקומי
 בית ינאי
 ארץ ישראל

שלמה רביד
 יו"ר ועד מקומי בית ינאי
 ש. רביד 20.6.03

הועדה המקומית