

4016762

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "ע"מל"ת המורה המחוזית / משנה מיוסד 1965
 02.09.2007
 תאריך

מתכנת המחוז

משרד הפנים
 מחוז מרכז

14.10.2007

נתקבל

תיק מס':

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר
 תכנית מפורטת עח/14/63

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ולתכנית מפורטת עח/3/63

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
 שינוי תכנית מתאר מס' 14/63/עח
 בישיבה מס' 2005004 מיום 13/3/05
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית

מנכ"ל

ד"ר עינן דב
 מ"מ יו"ר ועדת משנה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 14/63/עח
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 14.5.07
 יו"ר הועדה המחוזית

מהדורה מס' 7
 יולי 2006

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 היזם והמגיש: אנדרי איליושין ת.ז. 313643553
 לשעבר בעל דרכון ישראלי מס' 313643553
 ע"י מיופה כח עו"ד צחי נשר מ.ר. 15714
 רח' ה.סמואל 59, חדרה 38200
 טל. 6331840 - 04. פקס 6342828 - 04.
 שינדלר חנוך ת.ז. 057241440
 שינדלר ירוחם אטי ת.ז. 058784398
 בת חן - ביתן אהרון 40294
 המתכנן: אריק שניידר - אדריכלים ומתכנני ערים

מרחב תכנון מקומי - עמק חפר
תכנית מפורטת עח/14/63

שינוי לתכנית מתאר עח/200 ולתכנית מפורטת עח/3/63

- | | | |
|---|-------------------------|-------------------|
| מחוז : | מחוז : | 1. מקום התוכנית : |
| נפה : | נפה : | |
| מקום : | מקום : | |
| גוש : | גוש : | |
| המרכז : | בת חן א' - מ.א. עמק חפר | |
| השרון : | 8499 חלקה : 12 | |
| מנהל מקרקעי ישראל : | | |
| 2. בעל הקרקע : | | |
| 3. היוזם והמגיש : | | |
| אנדרי איליושין ת.ז. 313643553 | | |
| לשעבר בעל דרכון ישראלי מס' 313643553 | | |
| ע"י מיופה כח עו"ד צחי נשר מ.ר. 15714 | | |
| רח' ה.סמואל 59, חדרה 38200 | | |
| טל. 6331840 - 04 פקס 6342828 - 04 | | |
| שינדלר חנוך ת.ז. 057241440 | | |
| שינדלר ירוחם אטי ת.ז. 058784398 | | |
| בת חן - ביתן אהרון 40294 | | |
| 4. המתכנן : | | |
| אריק שניידר - אדריכל, מס' רישוי 18679 | | |
| רח' הרצל 53 נתניה 42390 | | |
| טל. 8822770 - 09 פקס. 8627625 - 09 | | |
| 5. שטח התכנית : | | |
| 1.056 דונם | | |
| 6. גבולות התכנית : | | |
| מסומנים בתשריט בקו כחול | | |
| 7. מסמכי התכנית : | | |
| התכנית כוללת : | | |
| א. 7 דפי הוראות (להלן : התקנון). | | |
| ב. תשריט בק.נ.מ 1:250, 1:2,500 ו- 1:10,000 | | |
| (להלן : התשריט). | | |
| ג. נספח בינוי - (להלן : נספח מס' 1). | | |
| כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד | | |
| מהתכנית בשלמותה. | | |
| 9. מטרות התכנית : | | |
| א. תוספת שטחים עיקריים למגורים | | |
| ב. שינוי קווי בניין נקודתיים לפי מצב קיים כמסומן בתשריט | | |
| ג. הוראות בינוי לבריכת שחיה | | |
| ד. הוראות בינוי לגדרות | | |

תאריך עדכון : 16.07.2006
 עח/14/63 בת חן
 דף מס' 3 מתוך 7

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית מתאר עח/200 על שינוייה, ותכנית מפורטת עח/3/63 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן, אלא אם שונו במסגרת תכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות – עדיפות לתכנית זו.

11. הוראות מיוחדות :

(1) כללי –

- א. כל המבנים הקיימים בחריגה מתכנית עח/200 ותכנית מפורטת עח/3/63 יישארו ע"פ תכנית זו.
- ב. כל בניה חדשה ו/או שינויים, תוספות בניה יעשו אך ורק בהתאם לתכנית עח/200 על שינוייה ותכנית מפורטת עח/3/63 למעט קו בנין קדמי שנקבע בתכנית זו ל-7.27 מ'.

(2) קווי בנין – קווי הבניין המבוקשים יהיו ע"פ מצב קיים בשטח.

- א. שינוי קו בנין לחזית מ-8.0 מ' ל-7.27 מ' לפי מצב קיים.
- ב. שינוי קו בנין צדדים לבריכת שחייה מ-5.00 מ' ל-2.00 מ' לפי מצב קיים, ושינוי קו בנין אחורי לבריכת שחייה מ-5.0 מ' ל-1.0 מ' לפי מצב קיים.
- ג. שינוי נקודתי בקו בנין צדדי מזרחי לסאונה מ-3.0 מ' ל-0- מ' בהסכמת השכן (מגרש 11 לפי תכנית עח/3/63) חלקה 13.
- ד. שינויים נקודתיים בקו בנין לביתן משאבות לבריכת השחייה : קו בנין צדדי מזרחי מ-3.0 מ' ל-0- בהסכמת השכן (מגרש 11 לפי תכנית עח/3/63) חלקה 13 קו בנין אחורי מ-5.0 מ' ל-0-.
- ה. שינוי נקודתי בקו בנין צדדי מערבי לחנייה מקורה מ-3.0 מ' ל-0- בהסכמת השכן. (ועד בת חן אי לגבי שצ"פ).

(3) שטחים – הגדלת שטחי בניה ע"פ הפירוט הבא בהתאם לסעיף 62 א(א)(9) לחוק-

- א. הגדלת שטח בנייה עיקרית למגורים מ-220 מ"ר ל-325 מ"ר. תותר הסבת שטחים עיקריים לשטחי שרות.

(4) גדרות – שינוי גובה גדרות בנויות בגבולות המגרש מ-1.5 מ' ל-1.8 מ'.

12. מרתפים : ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף המקסימלי – 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף, והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה וייבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט סככת חנייה.

13. תנאים להוצאת היתר בניה : בתכנית להיתר הבנייה תידרש חתימת שכן (מגרש 11) חלקה 13 להסדרת קווי בנין למבנה הסאונה בקו בנין צדדי – 0.

תאריך עדכון : 16.07.2006
 עח/14/63 בת חן
 דף מס' 4 מתוך 7

14. הוראות שונות : תשתיות מים, חיבור חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.
15. חניה : א. מס' מקומות החנייה וחישובם יקבע בהתאם לתקנות התכנון הבנייה (התקנת מקומות חנייה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות שני מקומות חנייה לכל יחיד בתחומי המגרש.
 ב. אורך החנייה על הגבול עם השצ"פ יהיה עפ"י מצב קיים.
16. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית-עמק חפר.
17. חישוב שטחים : התכנית נערכה על רקע מפה טופוגרפית מצבית שנערכה ע"י מודד מוסמך בני ליבוביץ מיום 4.2.97.
18. חשמל : הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
19. הוראות בריכת שחייה פרטית :
- (א) תותר הקמת בריכת שחיה תוך נטרול ההפרעה לסביבה, קיום תנאי בטיחות השימוש והעמידה בתנאי תברואה, עמידה בתנאי משק המים מבחינת תנאי נציבות המים.
- (ב) 1. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2.2 מ'.
 2. התקנת מקפצות אסורה.
 3. הנחיות משרד הבריאות :
- א. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה סעיפים 1-12.
 ב. המים יכולרו או יהיה בהם כל חומר חיטוי מאושר אחר.
 ג. בבריכה יותקן ציוד למיחזור מים (רצירקולציה) כאשר פירוט הטכני ע"פ פרק ד' סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
 ד. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של המים אל רשת צינורות האספקה.
 ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטהור והחיטוי של מי הבריכה.
- ו. פתחי ההרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
 ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד-פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות, יהיו חייבים להגיש תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.
- (ג) אישור נציבות המים.

תאריך עדכון : 16.07.2006
 עח/מק/14/63 בת חן
 דף מסי 5 מתוך 7

20. תנאים לאישור בריכת שחייה :

א. המים המסופקים לבריכה ולמתקניה יהיו ממקור מאושר למי שתייה, אלא אם אושר אחרת. אספקת המים לבריכה ולמתקני העזר תעשה בצורה המונעת זרימה חוזרת של המים.

ב. תותר הקמת בריכת שחייה רק במגרשים מחוברים לרשת ביוב מרכזית. בריכות של מים מלוחים (מי ים) : השפכים המלוחים לא יסולקו למערכת הציבורית אלא יקבלו אישור סילוק נפרד.

ג. הוראות כלליות לבריכות שחייה : תנאים למתן היתר לבריכות-

1. כל בריכת שחייה חייבת בהיתרי בניה בהתאם להוראות תכנית זו.

2. בקשות להיתרי בניה לבריכות שחיה יוגשו לוועדה המקומית כחלק מהבקשה לבנין העיקרי או כבקשה נפרדת בצירוף הנספחים המפורטים בסעיף 3 בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה) התשנ"ד - 1994.

3. היתרי בניה ינתנו רק בתנאי אישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

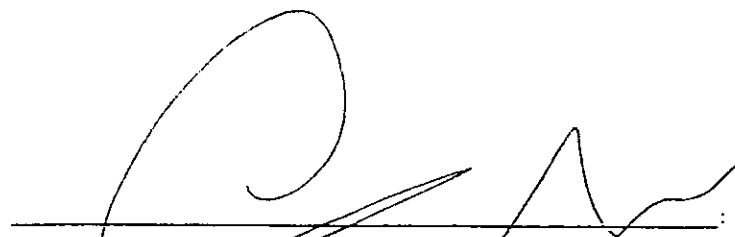
4. מבנה הבריכה לא יחשב כתוספת בנין על מספר הבניינים המותר במגרש בהתאם לתכנית החלה באזור כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967 סעיף 31(3).

5. קוי בנין לבריכת השחיה על פי נספח הבינוי.

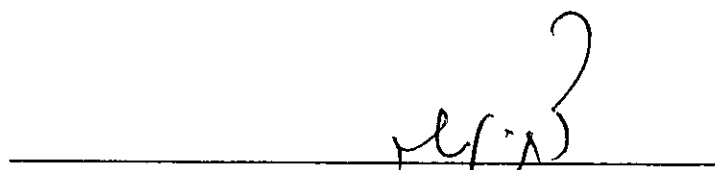
21. ביצוע תכנית : תוך 5 שנים מיום מתן התוקף.

תאריך עדכון : 16.07.2006
עח/מק/14/63 בת חן
דף מס' 7 מתוך 7

23. חתימות :

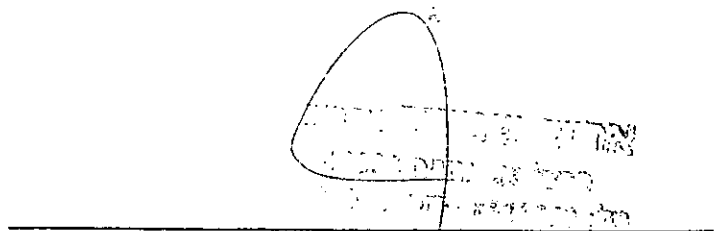

מאט' שיינדלר
השקף פיננסי

חתימת היוזם




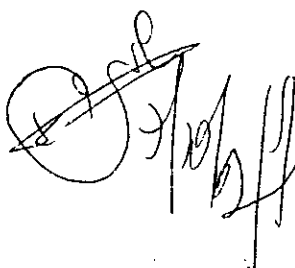
חתימת בעל הקרקע

עחי נשר
עורכי דין
15714.ס.ד.
הי. סנדאל 59, הדרה 38102
טל. 04-6331840, פקס 04-6342228



חתימת המתכנן


אסן . וצק
דג


105 הנסלה - ד
מלמד אבי, יו"ר
ועד החומי בת חן