

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"עמק-חפר"
25.10.2007
נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.11.2007
נתקבל
תיק מס':

אפריל 2007

מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי "עמק חפר"

שם התכנית : תכנית מפורטת מס' עח/ 15 / 41

המהווה שינוי ל: עח/ 200 על תיקוניה.

עח / 15 / 17 .

עח / 200 / 21 .

עח/ 15 / 36

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
התכנית החדשה תשס"ז
אישור תכנית מס' 41/15/07
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 5.2.07
נשיב הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 41/15/07
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 5.2.07
נשיב הועדה המחוזית

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק חפר
שינוי תכנית מחוז מס' 41/15/07
בישיבה מס' 2003004 מיום 16/3/07
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מסביר
אשב ראש

יונגר רן
מועד מוסמך
מס' רשיון 891

מרחב תכנון מקומי – "עמק חפר"

מחוז המרכז – גפת השרון

1. שם התכנית : תכנית מס' עח/15/41 המהווה שינוי למתאר עח/200 על תיקוניה , עח/15/17 , עח/200/21 , עח/15/36.
2. מסמכי התכנית : א. תקנון 7 דפים כולל זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו ערוך בקני"מ 1:250 ,
תרשים סביבה בקני"מ 1:2500 , תרשים התמצאות בקני"מ 1:10000
כל מסמך הוא חלק בילתי ניפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מחוז : מרכז.
4. גפה : שרון.
5. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
6. שטח התכנית : 7.612 דונם .
7. תחום התכנית : גוש : 8214 חלקה : חלק מ 89 , 90 , 91 , 41 ,
מגרש 781 לפי תכנית עח/15/36 ,
נחלה 41 לפי תכניות עח/15/17 , ו- עח/15/36 .
8. המקום : בית יצחק- שער חפר (נקודת ציון מרכזית 6927 / 1896)
9. יוזם התכנית : שוחמי יעקב- ת.ז. 069291573 , שוחמי אתי - ת.ז. 51951069 ,
ו בינימין הרטמן- ת.ז. 03157179 .
בית יצחק – שער חפר טל: 8823471-09 –
בשם המנוחים : לאה ויצחק הרטמן.
10. בעל הקרקע : מ.מ.ג. - מחוז מרכז
דרך פתח תקווה 88 תל-אביב טל, 5638383-03 פקס, 5620754-03.
11. עורכי התכנית : נגה ברג נשרי אדריכלים מ.ר. 38481
רח' מצדה 87 תל מונד 40600
טל. 7961994-09 – פקס: 7962112-09
12. מטרת התכנית : א. שינוי ייעוד מאיזור מגורים א' בתחום חלקה א' לשטח פרטי פתוח למגרש 781 המיועד לגינון ונטיעות, מעבר הולכי רגל וכלי רכב וכן מעבר קווי תשתית בלבד.
ב. ביטול זיקת מעבר בתחום חלקה א' לטובת מגרש 781.
ג. איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק בהסכמת בעלי הקרקע על כל שטח התכנית.
ד. הסדרת קו בנין לפי בניה קיימת.
13. יחס לתכנית אחרות : תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר עח/200 על תיקוניה ולתכנית עח/15/17 , עח/15/36 , ועח/200/21 . במקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית זו.
14. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק וישולם כחוק.
16. זמן ביצוע : מייד מיום אישורה של התכנית.

17.1 שימושי קרקע.

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

17.2 רשימת תכליות.

רשימת התכליות תהיה כמו בתכנית עח/ 15 / 36.

א. מגורים חד-משפחתיים-מגרש המיועד להקמת מבנה מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע.(צבוע בצבע כתום בתשריט).

ב. שטח פרטי פתוח למגרש 781 –שטח המיועד לגינון ונטיעות,מעבר להלכי רגל וכלי רכב וכן למעבר קווי תשתית בלבד.אסורה כל בניה פרט לגדרות וקירות תומכים.ראה סעיף 18 א חלוקה ורישום.

17.3 הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים הנוספים שלהלן:

א. באזור מגורים חד משפחתיים, בקומה תת- קרקעית לא יותרו שימושים הדורשים חיבור לביוב כגון שירותים וחדר כביסה, אלא באישור מחלקת ביוב של המועצה האזורית ובאישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר הצגת פתרון מתאים לחיבור מערכת הביוב הביתית למערכת הביוב המרכזית.

גובה קומה תת קרקעית יהיה 2.20 מ'. הכניסה לקומה

התת-קרקעית תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור.

ב. הגדרת הוראות הבניה בטבלת הזכויות בתקנון זה מתייחסת לבניה חדשה ו/או לתוספת בניה בלבד (ראה סעיף ג' להלן).

ג. מבנים קיימים במגרש 781 החורגים מקווי הבינין הקבועים בתכנית זו (ולפי עח/ 15 / 36) במיגרש יהיו בהתאם למיבנים הקיימים בעת מתן תקף לתכנית עח / 15 / 36, כל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה לפי קווי הבינין המוצעים בתכנית זו ולפי עח/ 15 / 36 אך תוספת בניה בקומה העליונה בקונטור המבנה הקיים תוכל להיות בקווי הבינין לפי המצב הקיים בעת מתן תקף ל- עח/ 15 / 36.

ד. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה ייקבע בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

17.4 קווי בינין

א. קו בינין צידי אפס לבית מגורים קיים באיזור מגורים א' בתחום חלקה א' בהתאם להיתר מס' 5658 בתיק מס' 45 בית יצחק שאושר ביום 23/1/64.

17.5 הוראות שונות

א. התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י

רן יונגר מודד מוסמך מ.ס. 891 דרך הים 40 חבצלת השרון מיום 22.4.02.

ב. הריסת מבנים-תנאי להיתר יהיה ביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה על חשבון מבקש ההיתר.

ג.

17.6 תנאי למתן היתר בניה:

חוות דעת של לשכת הבריאות-נפת נתניה בנושא הנחת צינור ביוב בתחום רדיוס מגן.

17.7 חניה

מס' מקומות חניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחומי המגרש. הוראות בינוי: מבנה חניה שיעמוד בקו בינון עם המגורים, יוכל להיות צמוד לו. לחלופין ניתן:

א: למגרש 781: חניה בקו בינון קידמי: 1.5 מ' או אפס בהסכמת שכן ובקו בינון צדדי 3 מ' או 0 (אפס בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.

לנחלה: קו בינון קדמי 1.5 מ' ובקו בינון צדדי אפס/אפס בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק 3 מ' מבית המגורים.

ב: חניה בקו בינון אחורי: 3 מ' או אפס בהסכמת השכן, מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהי 2.30 מ'.

עיצוב מבנה החניה והתומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועיצוב.

18 חלוקה ורישום: חלוקה ורישום-טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצורכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו שטח פרטי פתוח יירשם עם מגרש מס' 781. סטיות מהתכנית, הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פירסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

19. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

20. עתיקות: על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978

21 . טבלת השטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		איזור
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
50.9	3.878	50.9	3.878	איזור תקלאי בתחום חלקה א'
7.6	0.578	7.6	0.578	איזור מגורים חד משפחתי
40.3	3.071	40.9	3.117	איזור מגורים א' בתחום חלקה א'
-----	-----	0.6	0.039	זיקת מעבר
1.2	0.085		-----	ש.פ.פ
100	7.612	100	7.612	סה"כ

בית יצחק

לוח זכויות והוראות בנייה לתכנית - מעב קיים, מעב מוצע

תעודת	קווי בניין		גובה מינמום מירבי	מס' קומות מרבי	סה"כ שטח בניה מירבי	זכויות בניה			תכנית ברובו כוללת שטח, שירות, מים	מס' יחידות לפיצול	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד תאזור
	אחורי	צדדי				עיקרי	תת-קרקעי	על קרקעי					
	6.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'			זכויות הבניה הוראות והתגבלות הן לפי התכניות החלות במקום :						כתום	איזור מגורים חד משפחתי
	לשרות: 5 מ'	לשרות: 3 מ' או אפס בהסכמת השכן	1.5 מ' למוסד			זכויות הבניה הוראות והתגבלות הן לפי התכניות החלות במקום :						כתום	איזור מגורים חד משפחתי
	7 מ'	3 מ'	5 מ'			זכויות בניה, הוראות והתגבלות הן לפי התכניות החלות במקום :						צהוב	איזור משק חקלאי חלקה א' מוגרס א' בתחום חקלאי חלקה א'
	לשרות: 5 מ'	לשרות: 0 או 3 בהסכמת השכן	1.5 מ' למוסד			זכויות בניה, הוראות והתגבלות הן לפי התכניות החלות במקום :						צהוב	איזור משק חקלאי חלקה א' מוגרס א' בתחום חקלאי חלקה א'
	5 מ'	3 מ'	5 מ'			זכויות בניה, הוראות והתגבלות הן לפי התכניות החלות במקום :						צהוב	איזור משק חקלאי חלקה א' מוגרס א' בתחום חקלאי חלקה א'

זכויות הבניה הוראות והתגבלות הן לפי התכניות החלות במקום :
 עמ' 15 / 36 , עמ' 15 / 17 ועמ' 200 על תיקוניה.

זכויות בניה, הוראות והתגבלות הן לפי התכניות החלות במקום :
 עמ' 15 / 36 , עמ' 15 / 17 , עמ' 200 על תיקוניה ועמ' 21 / 200

פסים אלכסוניים בירוק בהיר על רקע לבן

חותמות ואישורים:

יוזמי התכנית:

3' אילן האלון
הח' אילן
של

אין לנו התנגדות ערונית להכנתו בתנאי שהתאחדות
מבואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התומכת הינה לצרכי תכנון בעבר. אין בה משום הסכמה
לשמוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, איי בה
דני להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וזאת עמנו
הסכם מהאים בנינו ואין התימתנו זו באה במקום הסכמתנו
כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי לא נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בנינו בשטח הנדון בתכנית, אין בהתימתנו
על התכנית הכתובה או הודעת הסכם כאמור ואו
ויתור על זכותנו לזכות כללית לזכותנו ע"י מי שרוב מאתנו
על פני זכויות אלו בשטח ואו על כל זכות אחרת
העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית, ו
והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז
תאריך 23-07-2007

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

בית יצחק-שער חפר- ועד מקומי

ועד מקומי
בית יצחק-שער חפר
בית יצחק שער חפר

אגודה להתיישבות חקלאית בע"מ.

בית יצחק-שער חפר
אגודה להתיישבות חקלאית בע"מ

עורך התכנית- נגה ברג נישרי אדריכלית מ.ס. 38481
רח' מצודת 82 תל-אביב
טל: 09-7961994

יוגור דן
מודד מוסמך
מסי רשיון 891