

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"עמק-חפר"
18-02-2009
נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.03.2009
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - "מועצה אזורית עמק-חפר"
בית-יצחק - שער חפר

תכנית מפורטת מס' עח/15/38
שינוי לתכנית מס' עח/15/171-ו- עח/200 על תיקוניה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' עח/15/38".

2. תחום התכנית: גוש 8212, חלקי חלקות 48 ו-49. מגרש מס' 415 לפי תכנית מס' עח/15/171. בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובנייה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 38/15/171
בישיבה מס' 2004/10 מיום 21/7/09
נחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש
מיוזם יו"ר ועדת משנה

3. מיקום התכנית: רח' העליה 18 בית-יצחק - שער חפר

4. שטח התכנית: 1.775 דונם.

5. יוזם התכנית: אביטל ניקול.

בית יצחק - שער חפר.
רח' העליה 18, פינת דרך נירה.
דואר בית-יצחק 42920.
טל' 09/8616799.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז

דרך מנחם בגין 125, ת"א טל: 03/7632222 פקס 03/7632132.

7. עורך התכנית: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים

רח' זרובבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

8. מסמכי התכנית:

- 5 דפי הוראות בכתב.
- גיליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד. תרשים סביבה בקנ"מ 1:10,000.
- נספח בינוי מנחה של שטחי שרות ושטחים עיקריים, ערוך בקנ"מ 1:100.

9. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מס' עח/15/171 - בית יצחק שער חפר וכן תקנות תכנית המתאר של עמק חפר עח/200 על תיקוניה במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של המתאר הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' עח/15/38
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 30.4.09
יו"ר הועדה המחוזית

10. מטרות התכנית:

- א. הגדלת שטח בניה עיקרי מ- 220 מ"ר ל- 302 מ"ר.
- ב. הגדלת שטח שירות מ- 65 מ"ר ל- 101 מ"ר ועוד ממ"ד.
- ג. הקטנת מרחק בין בריכת השחייה לפרגולה מ- 5.0 מ' ל-0 מטר, והתרת קירוי הבריכה בפרגולה לפי מצב קיים.
- ד. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית.
- ה. שינוי גובה גדר מ- 1.5 מ' ל- 1.8 מ'.

11. הגדרות ופרושים:

א. אזור מגורים ב':

אזור המיועד על פי תכנית זו להקמת בניני מגורים חד-משפחתיים.

ב. קומה בבנין מגורים:

המרווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין, שאינו פחות מ-2.2 מטר ולא יותר מ-4.50 מטר. בניה על עמודים אשר גובהם אינו עולה על 2.2 מ' ואינו פחות מ-1.0 מטר מפני הקרקע הטבעית. בניית שתי קומות על עמודים או מרתף - מותרת בתנאי שגובה העמודים או המרתף אינו עולה על 1.0 מטר מפני הקרקע.

ג. מרתף:

חלל סגור שגובהו אינו עולה על 2.20 מטר וגובה תקרתו אינו עולה על 1.0 מטר מפני הקרקע.

ד. שטח שירות:

מחסן, חניון לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי הבית שהוא מבנה נפרד או מצורף לבית. מבנה העזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות שאינה דרושה לצרכי מגורים.

ה. בריכת שחיה פרטית:

בריכת שחיה לשימוש פרטי, על פי הוראות עח/200 על תיקוניה.

12. תכליות ושימושים:

באזור מגורים ב' תותר הקמת מבנה מגורים חד משפחתי וכן מבני עזר, מקלטים ובריכת שחיה.

13. זכויות והוראות הבנייה:

א. מצב קיים

זכויות בנייה								גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח מוצע בתכנית (מ"ר)	הצבע בתשריט	ייעוד האזור	
קווי בניין		מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה						מספר יח"ד במגרש
קדמי	צדדי			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
5.0 מ' או 1.5 מ' למוסך.	3.0 מ' למבני עזר, 3-מטר, או אפס בהסכמת השק.	2 + קומת עמודים או קומה תת-קרקעית	עד 220 מ"ר עיקרי ועוד 65 מ"ר שירות ועוד ממ"ד	ע"ח שטח מעל מפלס הכניסה	ע"ח שטח מעל מפלס הכניסה	65 מ"ר שרות	220 מ"ר עיקרי	1	500	1,775	כתום	אזור מגורים ב'

ב. מצב מוצע

זכויות בנייה								גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח מוצע בתכנית (מ"ר)	הצבע בתשריט	ייעוד האזור		
קווי בניין		גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה					מספר יח"ד במגרש	
קדמי	צדדי				עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
5.0 מ' או 1.5 מ' למוסך.	3.0 מ' למבני עזר, 3-מטר, או אפס בהסכמת השק.	8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.	2 + קומת עמודים או קומה תת-קרקעית	עד 301 מ"ר עיקרי ועוד 101 מ"ר שירות ועוד ממ"ד	-	25 מ"ר שרות	301 מ"ר עיקרי	76 מ"ר שרות	1	500	1,775	כתום	אזור מגורים ב'

הערות:

רוחב מינימלי של חזית המגרש - 20 מטר.
תותר גובה קומה של עד 4.50 מ'

14. תנאים להיתר בנייה:

מילוי בחול ואיטום שטחים בקומת המסד החורגים מהמותר.
תנאי להיתר בנייה לבריכה אישור משרד הבריאות.

15. תשתיות חשמל:

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל וכן עפ"י תקנות חברת חשמל בדבר אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

16. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

17. הסדרת בניה קיימת: בנינים הקיימים בחריגה מהוראות עח/200 על תיקוניה ועח/17/15 יותרו בהתאם למסומן בתשריט תכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.

18. חניה: מס' מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.

19. תנאי למתן תוקף לתוכנית: קבלת החלטה של הועדה המקומית בדבר אישור היתר בנייה המותנה בתנאי אחד בלבד – מתן תוקף לתכנית.

20. סעיף עתיקות: על תכנית זו יחול חוק עתיקות 1978.

21. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרחבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו.

21. חתימות:

יוזם התכנית:

יונגר רן
מודד מוסמך
מטי רשיון 891

1.12.2009

עורך התכנית:

אילן איזן-אדריכל ובונה ערים
רשיון מטי 33472
רח' זרובבל 5, חולון 34671
טל. 04-8348705 פקס 04-8343873

בעל הקרקע:

הית יצחק-שער חפר
אגודת למישהות הקולות בנים

ועד מקומי
בית יצחק-שער חפר

הועדה המקומית לתכנון ובניה "עמק-חפר" דוד אמנדל

אדריכל המוזון

05-02-2009

מינהל מסרדעי ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז: