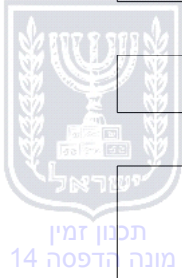


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0203042

עח/מק/151/13, בת חפר, הגדלת שטח יח"ד והסדרת קווי בניין



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להסדיר באופן סטטוטורי את הבינוי לפי מצב קיים ע"י שינוי קווי בניין ותוספת שטח למטרות עקריות ליחידת דיור צפונית במגרש טורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/151/13, בת חפר, הגדלת שטח יח"ד והסדרת קווי בניין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

409-0203042

מספר התכנית

0.304 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | עמק חפר |
| קואורדינאטה X | 201675 |
| קואורדינאטה Y | 693750 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|---------|----------|-------|
| בת חפר | בית זית | 23 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8726 | מוסדר | חלק | | 114 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| עח/ במ/ 151 | 703 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 19/07/1979 | 1905 | 2553 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | עח/ 200 |
| 22/07/2004 | | 5316 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ מק/ 151/ 10. הוראות תכנית עח/ מק/ 151/ 10 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | עח/ מק/ 151/ 10 |
| 06/02/1992 | 2029 | 3971 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ במ/ 151 ממשיכות לחול. | שינוי | עח/ במ/ 151 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | מריו לינצקי | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | מריו לינצקי | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | | 16/02/2016 | מריו לינצקי | 16/02/2016 | | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------------|---------------|----------|--------|---------|-----|------------|-----|-------------------|
| | פרטי | רונית פינקלשטיין | | | בת חפר | בית זית | 23 | 09-8323234 | | frllb@walla.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------------|---------------|----------|--------|---------|-----|------------|-----|-------------------|
| פרטי | רונית פינקלשטיין | | | בת חפר | בית זית | 23 | 09-8323234 | | frllb@walla.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|----------------------------|
| בעלים | מנהל מקרקעי ישראל | | מנהל מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632222 | 03-7632132 | minhal@mekarkea.i srael |
| חוכר | רונית פינקלשטיין | | | בת חפר | בית זית | 23 | 09-8323234 | | frllb@walla.co.il |
| חוכר | שונית לוי | | | בת חפר | בית זית | 25 | 09-8784059 | | frllb@walla.co.il |
| חוכר | יובל לוי | | | בת חפר | בית זית | 25 | 09-8784059 | | frllb@walla.co.il |
| חוכר | יואב לוי | | | בת חפר | בית זית | 25 | 09-8989704 | | frllb@walla.co.il |
| חוכר | אורנה לוי | | | בת חפר | בית זית | 25 | 09-8989704 | | frllb@walla.co.il |
| חוכר | יאיר אלון | | | בת חפר | בית זית | 27 | 09-8323234 | | |
| חוכר | שרה אלון | | | בת חפר | בית זית | 27 | 09-8323234 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | מריו לינצקי | 31731 | | תל מונד | הדקל | 54 | 09-8989704 | 09-7968844 | 4691150@gm ail.com |
| מודד | מודד | חוסאם מסרואה | 894 | מסרואה | טייבה | (1) | | 09-7990140 | 09-7996748 | mhmed@bez eqint.net.il |

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קוי בנין ותוספת שטח ליחיד אחת לבניה קיימת ביחידת דיור הצפונית בחלקה 114 גוש 8726.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת הבינוי הקיים ביחידת דיור הצפונית בחלקה 114 גוש 8726. צפונית כמפורט:

- 1 - הגדלת שטח למטרות עיקריות ב 21 מ"ר מ 160 מ"ר ל 181 מ"ר. המהווים 7% משטח המגרש, לפי סעיף 62א (א) 17 (ב) לחוק.
- 2 - שינוי קו בניין אחורי בצד מזרח מ- 6 מ' ל- 2.80 מ'. לבניה קיימת, לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק
- 3 - שינוי קו בניין צדדי בצד צפון לפרגולה מ- 3 מ' ל- 0 מ'. לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

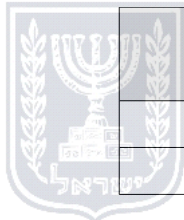


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

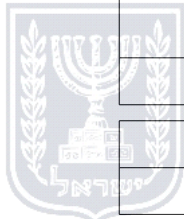
0.304

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|------------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1 | | | 1 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| דירה צפונית בבית משותף | 181 | | +21 | 160 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 14

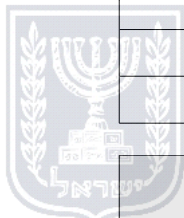
| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט להריסה |
|--------------------------------|---------|------------------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 102 | |
| מגורים | 101 | |
| תאי שטח כפופים | 101 | יעוד מגורים |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|-----|--------|
| מגורים | 304 | 100 |
| סה"כ | 304 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 691.71 | 69.77 |
| מגורים | 299.76 | 30.23 |
| סה"כ | 991.47 | 100 |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 14

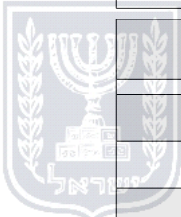
| סוג ישות | שטח במ"ר |
|----------|----------|
| קו בנין | 136.77 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| בהתאם לתכניות התקפות עח/במ/151 ועח/מק/151/10, עח/200 על תיקוניה. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי | א |
| בהתאם לתכניות התקפות, עח/200 על תיקוניה, עח/במ/151 ועח/מק/151/10 ובהתאם לתכנית ז.ז. | |
| הוראות בינוי | ב |
| התכנית מטפלת רק ביח"ד הצפונית המסומנת כתא שטח מס' 101 ומצויינת בנסח טאבו כתת חלקה 1, ששטחה 304 מ"ר הנמצאת בבעלות רונית פינקלשטיין ומהם נגזר 7% שהם 21 מ"ר | |
| הוראות בינוי | ג |
| אין שינוי בשאר שטח התכנית המסומנת כתא שטח מס' 102 (צביעה בתשריט בפסים כחול-לבן, לפי תוכניות אחרות, בהגדרת המבאת) | |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| בהתאם לתכניות התקפות עח/במ/151 ועח/מק/151/10, עח/200 על תיקוניה. | |
| הוראות | 4.2.2 |
| הוראות בינוי | א |
| בהתאם לתכניות התקפות עח/במ/151 ועח/מק/151/10, עח/200 על תיקוניה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------|-------------|------------|--------------------|-------------------|-----------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|--------|------|
| קדמי | אחורי | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| 4 | 6 | 3 | 0 | 1 | 2 (2) | 1 | 65 | 9 (1) | 181 | 304 | 101 | מגורים | מגורים | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1- הטבלה מתייחסת יח"ד הצפונית בלבד. תא שטח 101

2 - קווי בניין למבנים קיימים מותרים בהתאם למפורט בפרק 2.2 בהוראות התכנית וכמסומן בתשריט.

3 - תותר הקמת 35 מ"ר בתוך חלל גג הרעפים כמפורט בתכנית עח/ במ/ 151.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף ממ"ד.

(2) 2 קומות, 35 מ"ר בחלל גג הרעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>בניינים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצויין במטרות תכנית זו. בניה חדשה תוספות ושינויים לבנייה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו. במידה וייהרסו חלקי מבנה קיימים בחריגה, לא יבנו תחתם מבנים חורגים</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p><input type="radio"/> ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר</p> <p><input type="radio"/> ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר</p> <p><input type="radio"/> בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר</p> <p><input type="radio"/> בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר</p> <p>מציר הקו</p> <p><input type="radio"/> בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35 מטר מציר הקו</p> <p><input type="radio"/> מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</p> <p><input type="radio"/> מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ון 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 מרתפים</p> <p>ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות בלבד. לא תותר התקנת מטבח במרתף.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם לוועדה מקומית לתכנון ובניה עמק חפר.</p> | <p>6.5</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.6 | הריסות ופינויים |
| | תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנה המסומן להריסה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | מיידי | |

7.2 מימוש התכנית

| |
|-------|
| מיידי |
|-------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

| | | | | |
|--|--|--------------------------|---------------|------------------------|
| | שם: רונית פינקלשטיין | סוג: | תאריך: | מגיש התכנית |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: רונית פינקלשטיין | סוג: | תאריך: | יזם |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: מנהל מקרקעי ישראל | סוג: בעלים | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101 | | חתימה: | |
| | שם: רונית פינקלשטיין | סוג: חוכר | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: שונית לוין | סוג: חוכר | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: יובל לוין | סוג: חוכר | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: יואב לוין | סוג: חוכר | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: אורנה לוין | סוג: חוכר | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: יאיר אלון | סוג: חוכר | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: שרה אלון | סוג: חוכר | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |
| | שם: מריו לינצקי | סוג: עורך ראשי | תאריך: | עורך התכנית |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | |