

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0945097

עח/מק/14/143 - חיבת ציון, איזנברג, שינוי קווי בנין

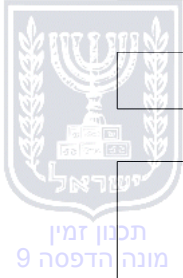
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מהות התכנית היא שינוי קו בנין קדמי וצידי לצורך הסדרת מבנה שהוקם בהיתר על בסיס תוכנית מצבית שגויה שהומצאה ע"י היזם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/14/143 - חיבת ציון, איזנברג, שינוי קווי בנין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0945097

1.2 שטח התכנית 0.352 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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	191825
קואורדינאטה Y	700425

1.5.2 תיאור מקום

רח' הסילו 26 חיבת ציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: חיבת ציון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיבת ציון			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8383	מוסדר	חלק		7

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/143/8	334

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/2010	3434	6098	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/143/8. הוראות תכנית עח/143/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/143/8
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/200



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל מסורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל מסורי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 36 27/01/2021	טל מסורי	25/01/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 00 12/07/2021	טל מסורי	25/01/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	עודד איזנברג			חיבת ציון	(1)		054-7885226		oded.aizenberg@gmail.com
	פרטי	ורד איזנברג			חיבת ציון	(1)		054-7885226		oded.aizenberg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הסילו 26.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עודד איזנברג			חיבת ציון	(1)		054-7885226		oded.aizenberg@gmail.com
פרטי	ורד איזנברג			חיבת ציון	(1)		054-7885226		oded.aizenberg@gmail.com

(1) כתובת: רח' הסילו 26.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל מסורי		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@ gmail.com
	מודד	עימאד ביאדסי	1011		באקה אל גרבייה	(1)		050-6349003		emad.moded @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 1376.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 נקודתי בקוי בנין קדמי וצידי לטובת הסדרת מבנה שנבנה בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי נקודתי בקו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 4.7 - 4.9 מ' ע"פ הבניה הקיימת.
- שינוי נקודתי בקו בנין צידי (מערבי) מ- 3 מ' ל- 2.0 - 2.2 מ' ע"פ הבניה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים במושב	351.7	100
סה"כ	351.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	351.72	100
סה"כ	351.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מגורים. - בריכת שחיה. - מחסן ביתי. - חניה מקורה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בנית 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.</p> <p>ב. ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף בתנאי שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקסי' 2.2 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות בלבד.</p> <p>ג. שטחי השרות על פני הקרקע יהיו צמודים לבית המגורים או במרחק אחר שיוצג בבקשה להיתר הבניה ובקו בנין:</p> <ol style="list-style-type: none"> ג.1. קדמי - 5 או 0 מ' לחניה בקירוי קל. ג.2. קירוי קל לחניה יתוכנן במסגרת הפתוח ויאושר ע"י מהנדס הועדה. ג.3. קירוי קל בקו בנין קדמי 0 - יהיה ללא קירות. ג.4. עמודי הקירוי יהיו 1 מ' פנימה מהגבול הקדמי של המגרש. ג.5. קו בנין צידי ואחורי - 3 או 0 מ' (אפס בהסכמת השכן). <p>ד. תותר הקמת בריכת שחיה בשטח של 50 מ"ר, במרחק 5 מ' מגבולות המגרש וממבני המגורים.</p> <p>ה. תותר גדר בנויה בחזית או בגבול המגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה בקרוי קל וללא קירות בקו בנין אפס ומרחקה מהבית יוצג בבקשה להיתר בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5 (5)	3	3 (4)	3	1	2	9 (3)	1	50 (2)	(2)	35 (1)	180	352	1	מגורים א'	מגורים א'		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השירות יהיו צמודים לבית המגורים או במרחק אחר שיוצג בבקשה להיתר בניה.
- קו בנין צידיים לעיקרי 3 או 0 מ' בהסכמת שכן, לשירות 3 או 0 מ' בהסכמת שכן ולפי תכנית פיתוח למושב.
- קו בנין קדמי לשירות 5 או 0 מ', חניה בקירוי קל ללא קירות.
- בניינים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין במטרות תכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.
- מרחק בין מבנים יוצג בבקשה להיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לחניה ומחסן בתוספת מ.מ.ד.
- (2) יותר לנייד שטחים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ע"ח סה"כ השטחים המותרים לבניה מעל הקרקע.
- (3) לגג רעפים, או 7.5 מ' לגג שטוח.
- (4) בין 2.0 ל-3 בהתאם לבניה הקיימת.
- (5) בין 4.7 ל-4.9 בהתאם לבניה הקיימת.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

כל ההוראות ע"פ תכנית תקפה.

6.2 חניה

1. מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.
2. סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35 מ"ר.
3. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'.
4. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'.
5. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכניות פיתוח ועיצוב.
6. החניה תהיה בקרוי קל וללא קירות בקו בנין אפס ומרחקה מהבית יוצג בבקשה להיתר בניה.

6.3 הסדרת שטח/ מקרקעין

בניינים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין במטרות תכנית זו. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית