

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-1151380

עח/מק/21/63, בת חן, שנפס, תוספת שטח עיקרי ושינוי קווי בנין

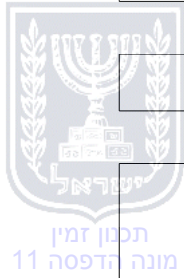
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005263388/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר בניה קיימת בגוש 8499 חלקה 68 בשוב בת חן תוך שינוי קוי בנין קדמי וצידי ותוספת זכויות של 7% עיקרי בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	עח/מק/21/63, בת חן, שנפס, תוספת שטח עיקרי ושינוי קווי בנין
-----------	------------------------	--

מספר התכנית	409-1151380
-------------	-------------

שטח התכנית	0.659 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 א (א) (17), א62 א (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

188180

קואורדינאטה Y

696228

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : בת חן

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת חן	רותם	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8499	מוסדר	חלק	68	

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/ 63 / 7 א	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
עח/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905		19/07/1979
עח/7/63 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/7/63 א. הוראות תכנית עח/63/7 א תחולנה על תכנית זו.	2739			20/08/1981



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				טל מסורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טל מסורי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	11/06/2023	טל מסורי	15: 51 13/08/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/10/2022	טל מסורי	15: 50 13/08/2023		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	ענת שנפס			בת חן	רותם	12	050-5222600		anat@shneps.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת שנפס			בת חן	רותם	12	050-5222600		anat@shneps.co.il

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	מועאד בדיר	1426		כפר קאסם	(1)				badiermoad@gmail.com

(1) כתובת : כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת קוי בנין נקודתית לטובת בניה קיימת ותוספת של 46 מ"ר עיקרי בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרת קו בנין קדמי (מערבי) למבנה קיים מ-5 מ' לבין 4.2-5 מ' נקודתית ע"פ התשריט.

- הסדרת קו בנין צידי (מזרחי) למבנה קיים מ-3 מ' לבין 1.6-3 מ' נקודתית ע"פ התשריט.

- הגדלת זכויות בניה עיקריות בתת הקרקע ב-46 מ"ר וסה"כ מ-220 מ"ר ל 266 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) (17) (ב).

- הקטנת קו בנין צידי לברכה מ-5 מ' ל-2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים חד משפחתי	658	100
סה"כ	658	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	658.97	100
סה"כ	658.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

1. בית מגורים.
2. בריכת שחיה.
3. מחסן ביתי וחניה מקורה.

4.1.2

הוראות

בינוי

א

בית מגורים צמוד קרקע, קווי בנין וזכויות בניה ע"פ טבלה 5 ותשריט תכנית זו.

ברוכות שחיה:

- א. יותר להקים בריכה לא מקורה במרווחי הבניה עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או האחורי, בריכה מקורה תותר בתחום קווי הבנין.
- ב. שטח הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר.
- ג. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.



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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה
5 (9)	3 (8)	3 (7)	1	2 (6)	9 (5)	1	299 (4)	46 (3)	33 (2)	220 (1)	658	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יוכל להיבנות בקומה אחת או בשתי קומות.
- (2) 5% משטח המגרש למבני עזר בנפרד מאחורי הבית ובנוסף מרחב מוגן ע"פ הנחיות פיקוד העורף.
- (3) יותר לנייד שטחים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- (4) ובנוסף מרחב מוגן ע"פ הנחיות פיקוד העורף.
- (5) 9 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (6) ובנוסף עליית גג ע"פ תקנות התכנון והבניה.
- (7) קו בנין צפוני לבריכת שחיה יהיה 2 מ'.
- (8) בין 1.6 מ' ל-3 מ' ע"פ התשריט לבניה קיימת, בניה חדשה ע"פ קוי הבנין בתכנית זו.
- (9) בין 4.2 מ' ל-5 מ' ע"פ התשריט לבניה קיימת, בניה חדשה ע"פ קוי הבנין בתכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

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.

ב. הוראות בינוי לחניה מקורה ולמחסן: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בניין של בית המגורים לחילופין ניתן:

- מבנה חניה בקו בניין קדמי: 1.5 מ' ובקו בניין צדדי 0 (בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים.
- מבנה חניה ומחסן בקו בניין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים, מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה לפחות 3 מ'.
- אורך מבנה החניה ו/או המחסן במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ' וגובהו החיצוני לא יעלה על 2.60 מ'. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועיצוב.

6.2**ניהול מי נגר**

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, 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'.

תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.

6.3**הריסות ופינויים**

תנצאי למתן היתר בניה - הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה בתשריט תכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי.