

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0136259

פיצול נחלה במושב חרות

מרכז

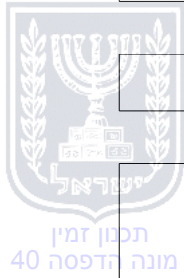
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2018

להפקיד את התכנית

א"ה ב"ר

13/08/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת פיצול נחלה במושב חרות ויצירת מגרש מגורים א'. כמו כן מוסיפה התכנית יחידת דיור, 220 מ"ר למגרש מגורים א' ותוספת 109 מ"ר שטח עיקרי מתוקף זכות הקלה של 6%.
תמ"א 35 מקצה למושב חרות 400 יח"ד ועד היום נוצלו 375 יח"ד, כך שהתוספת בתוכנית לעיל, אינה סותרת את תמ"א 35.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



פיצול נחלה במושב חרות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

412-0136259

מספר התכנית

2.696 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

לב השרון

קואורדינאטה X

192476

קואורדינאטה Y

682802

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות הצבעוני/הבאר, מושב חרות.

אין מספר לבתים במושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: חרות

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חרות	הבאר		
חרות	הצבעוני	2	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7749	מוסדר	חלק	87	

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

לא רלוונטי

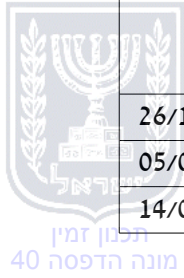
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
צש/ 0 /2 /80	החלפה		6025	715	26/11/2009
צש/ 2 /21 /20	החלפה		3342		05/06/1988
צש/ 68	החלפה		1690		14/01/1971



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				אהוד זקסנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהוד זקסנברג		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/06/2018	אהוד זקסנברג	14: 29 13/08/2018	טבלת הקצאה חתומה	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	19/12/2018	אהוד זקסנברג	12: 56 19/12/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	08/04/2018	אהוד זקסנברג	12: 06 08/04/2018	תשריט מצב מאושר	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
ל"ר	פרטי	נתן כהן			חרות	הצבעוני	2	03-6952425	03-6916510	yoram@gw-law.co.il
ל"ר	פרטי	תקוה כהן			חרות	הצבעוני	2	03-6952425	03-6916510	yoram@gw-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נתן כהן			חרות	הצבעוני	2	03-6952425	03-6916510	yoram@gw-law.co.il
פרטי	תקוה כהן			חרות	הצבעוני	2	03-6952425	03-6916510	yoram@gw-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	אהוד זקסנברג	27461	ל"ר	רמת גן	דרך אבא הלל	15	03-6123613	03-6123607	efratz1@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	ל"ר	טייבה			09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

תוספת יח"ד בנחלה חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) איחוד וחלוקה בהסכמה

(ב) שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים חקלאי למגורים א'.

(ג) תוספת יחידת דיור.

(ד) שינוי קוי בנין

(ה) קביעת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	870	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים בישוב כפרי	871	בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה 2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים חקלאי	2,696.14	100
סה"כ	2,696.14	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	865.69	32.11
מגורים בישוב כפרי	1,830.19	67.89
סה"כ	2,695.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 870 תותר הקמת יחידת דיור אחת.
ב	מרתפים תותר בניית מרתף. בהיקף של תכסית הקומות שמעליו, למעט, מתחת לשטח המשרת את יחידת ההורים (היחידה הקטנה). השטחים במרתף, יהיו שטחים עיקריים, מלבד שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בהיקף של עד 60 מ"ר, וככל שלא הוקמו מעל פני הקרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ', לא תותר כניסה נפרדת, למעט כניסה לחניה. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה ע"י פתח פנימי ישיר ומדרגות. העברת שטחים, עיקרי או שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע, תחשב סטיה ניכרת.
ג	ניהול מי נגר בשטח המגרש יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים ומתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. שני מבני מגורים ובתוכם 3 יח"ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ויחידת הורים. 2. מבנים לשימוש חקלאי, ובתנאי שלא יהיו מטרד ציבורי, ובאישור ובמגבלות שיקבעו ע"י הועדה המקומית. 3. מבני שרות למשק החקלאי כמו: מתבן, משרדים, מחסנים, סככות כלים, סככות ומבנים למיון ואריזת תוצרת חקלאית. 4. שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים - רק בשטח המותר. 5. שרותי אחסנה (למעט אחסנה גלויה) מלאכה ותעשייה זעירה - רק בשטח המותר. 6. תעשייה חקלאית זעירה, הקשורה באופייה ובהיקפה, ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק. 7. מבני קייט ונופש לאירוח כפרי - רק בשטח המותר (היח"ד המבוקשות ימוקמו בשטח למגורים). 8. פעוטונים משפחתונים וגני ילדים - רק בשטח המותר. 9. מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות - רק בשטח המותר. א. כל הסעיפים 1-9 יותרו בכפוף להוראות תוכנית מתאר לב השרון ב. לא יותרו שימושים לצרכי בידור וארועים הגורמים להתקהלות וריכוז גבוה של בני אדם. ג. בקשה להיתר לשימוש פל"ח (פעילות לא חקלאית) תוגש ע"י בעל הזכויות בנחלה בלבד.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.2

מגורים בישוב כפרי

בתא שטח 871 תותר הקמת 2 יחידות דיור + יחידת הורים בשטח מקסימלי של 55 מ"ר.

ב

מרתפים

תותר בניית מרתף. בהיקף של תכסית הקומת שמעליו, למעט, מתחת לשטח המשרת את יחידת ההורים (היחידה הקטנה).
השטחים במרתף, יהיו שטחים עיקריים, מלבד שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בהיקף של עד 60 מ"ר, וככל שלא הוקמו מעל פני הקרקע.
גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ', לא תותר כניסה נפרדת, למעט כניסה לחניה.
שטח המרתף יהיה מחובר למבנה ע"י פתח פנימי ישיר ומדרגות.
העברת שטחים, עיקרי או שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע, תחשב סטיה ניכרת.

ג

הנחיות מיוחדות

פעילות לא חקלאית (פל"ח), תאושר בכפיפות להוראות תוכנית מפורטת מקומית צש/0-80/2.

ד

ניהול מי נגר

בשטח המגרש יותר שטח בהיקף של 15% אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	32	(3) 282	(2)	(1) 62	220	866	870	מגורים א'
5		2	2	1	2	8.5	3	40	(7) 748	(6)	(5) 189	(4) 559	1830	871	מגורים בישוב כפרי
(9) 5		3	3	1	2	8.5									

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:

קוי בנין - כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 10 מ"ר מחסן + 35 מ"ר לשתי חניות מקורות + 12 מ"ר ממ"ד + 5 מ"ר מערכות טכניות.

(2) ניתן לבנות מרתף שלא יחרוג מהיקף קומת הקרקע של בית המגורים..

(3) ניתן לבנות מרתף שלא יחרוג מהיקף קומת הקרקע של בית המגורים.

(4) יותרו שימושים חקלאיים, על פי שטח המבנים הקיימים לשימוש חקלאי, הבנויים כדין, בשטח של 101.2 מ"ר..

(5) 10 מ"ר מחסן + 35 מ"ר לשתי חניות מקורות + 12 מ"ר ממ"ד + 5 מ"ר מערכות טכניות לכל יח"ד

בנוסף יותר 65 מ"ר למבני עזר.

(6) ניתן לבנות מרתף שלא יחרוג מהיקף קומת הקרקע של כל בית המגורים, למעט מתחת לשטח המשרת את יחידת ההורים..

(7) ניתן לבנות מרתף שלא יחרוג מהיקף קומת הקרקע של בית המגורים.

(8) מתוכנן יחידת הורים צמודה בשטח מקסימלי של 55 מ"ר.

(9) קוי בניין קדמיים לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה

- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.3**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

תקן' תשנ"ג-2013

2
טופס
(תקנה 5)

מצב יציא

מצב הכלכלי

נתינוי המכר קעין

- 1 "ירשם מִס' מְגִישׁ בְּמִקּוֹם מִס' חֶלְקָה בְּמִקְרָה שֶׁל תַּכְנִית הַכֹּלֶלֶת הָרְאוּת דִּבְרֵי אִיחָד וְחֶלְקָה, שְׁטָרֵם נִרְשָׁמָה.
- 2 הַיַּעֲבֵרָה הַבְּעֵלֻת בְּחֶלְקָה/מִגְרֵשׁ, כֹּלֶה אוֹ חֶלְקָה, לְאַחֵר עֲרִיכַת טִבְלָה זוֹ, יִרְאוּ אֶת הַבְּעִלִּים שְׂאֵלֵי הַיַּעֲבֵרֵי הַחֶלְקָה/הַמִּגְרֵשׁ הָרְשׁוּם בְּפִנְסִי הַמִּקְרָקֶעִץ כְּאִלּוּ הוּא רִשּׁוּם בְּטִבְלָה זוֹ, אִף אִם נִרְשָׁם בְּפִנְסִי הַמִּקְרָקֶעִץ לְאַחֵר עֲרִיכַת הַטִּבְלָה.
- 3 יִמּוּלָא לִפִּי הַעֲנִיין – אִין חוּבָה לְמִלָּא.
- 4 אִם עֲמֻדָה זוֹ מוֹלֵאָה יֵשׁ לְצִרְף נִסְפָּח הָרְאוּת כְּאִמּוֹר בְּתַקְנָה 13. בְּעֻמּוּדָה יִצְוּן סוּג הַשְּׁעֵבֵד בְּאֻפֵּן כָּלִי, כִּנּוּי: זִקְתָּ הִנָּה לְטוֹבַת חֶלְקָה א, מְשַׁכְּנָתָה.

5 ימולא ביי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדירות/רשם המקרקעין.

5/6/2018

מאריך

מספר רישיון

ימת השמאי/עורר

אדריכל אהוד זקסנברג
שם שמאי המקצועי/
צוורד התכנית/מורדד בעל רישיון

צורד התכנית/מורד בעל ריגל

כדיגדרתו בפקודת המידות

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

17' סירקין 15' א' גבעתיים

5/6/2018

מאריך

חתימות והזכרים

שמות החולרים

ל' י"ג כ"ג

[illegible]