

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0626028

מושב בית חרות - רבינר - הפרדת מגרש מנחלה



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

הפרדת מגרש בנוי מאזור מגורים בנחלה בייעוד "מגורים באזור כפרי" ושינוי ייעוד למגרש בייעוד "מגורים" ללא תוספת שטחי בניה עיקריים בתחום התכנית. תוספת 45 מ"ר שטחי שרות ליחידת הדיור בייעוד מגורים ובריכת שחיה בשטח 50 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב בית חרות - רבינר - הפרדת מגרש מנחלה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
409-0626028	מספר התכנית	
2.220 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

187863 קואורדינאטה X

698545 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב בית חרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: בית חרות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית חרות	הכיכר	39	

שכונה מושב בית חרות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8335	לא מוסדר	חלק	75	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/03/1982		2797	תכנית זו כפופה לעח/132 למעט מה ששונה בתכנית זו, במקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	כפיפות	עח/132
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו כפופה לעח/200 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	כפיפות	עח/200
12/11/2001	369	5030	תכנית זו כפופה לעח/21/200 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	כפיפות	עח/200 /21
01/09/1991		3918	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/27 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/27



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר.	09: 18 24/02/2020	יגאל נצר	18/01/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		19: 20 17/07/2019	יגאל נצר	29/05/2018	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	עמיאל רבינר			בית חרות	(1)				sf_rabiner@bezeqint.net
	פרטי	צביה רבינר			בית חרות	(1)				sf_rabiner@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : משק 40.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמיאל רבינר			בית חרות	(1)				sf_rabiner@bezeqint.net
פרטי	צביה רבינר			בית חרות	(1)				sf_rabiner@bezeqint.net

(1) כתובת : משק 40.

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	יגאל נצר		יגאל נצר	חולון	השקמה		03-5584333		roydon@roydon.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : כפר מנדא 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת דיור קטנה ביישוב כפרי	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי + שרות) + ממ"ד בצמידות ליחידת דיור אחרת באותו מבנה בתא שטח ביעוד " מגורים ביישוב כפרי", המהווה דירה קטנה ביישוב כפרי לעניין נתונים עיקריים בתכנית ומכונה יח' הורים.
מגורים - חלקה א' בנחלה	במצב מוצע הגדרת שמו של ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים ביישוב כפרי, אין בכך שינוי ייעוד של הקרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד. התכליות והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות תקפות.

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

הפרדת מגרש מנחלה ללא תוספת יח"ד ושינוי ייעוד מ"מגורים באזור כפרי" ל"מגורים"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הפרדת מגרש מנחלה ושינוי ייעוד מ-"מגורים ביישוב כפרי" ל- "מגורים".
- הסדרת קווי בניין לבניה קיימת לפי המצב הקיים בשטח.
- תוספת שטחי שרות וקביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2
מגורים בישוב כפרי	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,220	100
סה"כ	2,220	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	502.42	22.46
מגורים בישוב כפרי	1,734.12	77.54
סה"כ	2,236.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה מקורה, מחסן ביתי ובריכת שחייה
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, חניה מקורה, מחסן ביתי, סככות, בריכת שחיה, מבני משק חקלאיים, מבני עזר, מקלטים, מתקנים הנדסיים, וכל שימוש אחר הקשור ישירות לפעילות חקלאית ועפ"י שימושים חקלאיים בתכנית מתאר עח/200 ופלי"ח עפ"י עח/21/200
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1. בריכת שחייה . 2. מבנים ושימושים חקלאיים בהתאם לתכניות החלות במקום ; עח/132, עח/200, משמ/27 ופלי"ח עח/21/200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות						עיקרי
5	3 (4)	3	3	1	2	7.5 (3)	1	205	(2)	(2)	(1) 45	160	502	2	מגורים	מגורים
9 (11)	3 (10)	3 (10)	5 (9)	1	2	7.5 (8)	2 (7)	305	(2)	(2)	(6) 65	(5) 240	1734	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

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:

- בתחומי תא שטח בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" חלה בנוסף תכנית מס' עח/200/21 בהתאמה.
- קווי הבניין לסככות ומחסנים הקיימים יהיו עפ"י מיקומם בשטח כמסומן בתשריט.
- בניה חדשה תיבנה רק בתחום קווי הבניין.
- תחומי תא שטח בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" יותרו שימושים חקלאיים עפ"י תכנית עח/132, עח/200.
- תותר בריכת שחייה בשטח של 50 מ"ר במרחק 5 מ' מגבולות המגרש וממבני המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, 10 מ"ר למחסן, בנוסף ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר בניה..
- (2) ע"י שטחים מעל הקרקע / מעל מפלס הכניסה.
- (3) 7.5 לגג שטוח או 9 לגג רעפים.
- (4) קווי בניין למגורים קיימים בהיתר יהיו עפ"י הקיים בשטח וכמסומן בתשריט (2.7 מ') לבניה חדשה 3 מ'..
- (5) כולל יח"ד קטנה צמודה ליח"ד הראשית, ששטחה 55 מ"ר.
- (6) בנוסף ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבניה.
- (7) כולל יח"ד קטנה צמודה ליח"ד הראשית.
- (8) 7.5 מ' לגג שטוח או 9 מ' לגג רעפים..
- (9) מגרש פינתי - קו בניין קדמי לכביש.
- (10) 3 מ' או 5 מ' עפ"י המסומן בתשריט.
- (11) לכיוון דרך מס' 93 עפ"י משמ/27.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>בניה חדשה, תוספות בניה ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף להצגת מיקום החניה בבקשה להיתר בניה ומילוי הוראות בדבר מקומות חניה כדלקמן ;</p> <p>מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש. הוראות בינוי לחניה מקורה : לחניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים, לחלופין ניתן :</p> <p>א. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים 1.5 מ' ובקו בנין צידי 0 .</p> <p>ב. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים ביישוב כפרי : 1.5 מ' בקו בנין קדמי, ובקו בנין צידי 0 לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים.</p> <p>ג. חניה בקו בנין אחורי וצידי" 3 מ' או 0 . מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.</p> <p>סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'.</p> <p>עיצוב מבנה החניה וחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.</p>	



6.2	חלוקה ו/ או רישום
<p>תוך שבע שנים מיום אישור תכנית זו, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.</p> <p>סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>	



6.3	חשמל
<p>לא יינתן היתר בניה לבניין 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 החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3.0 מ'</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</p> <p>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מבנים מעל קבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה, ו- 0.5 מ' מכבלים במתח 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>	



6.4	ניהול מי נגר
<p>נגר עילי : תובטח תכסית קרקע פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש.</p>	

6.4	ניהול מי נגר
	מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש 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 וכו'..
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	התייחסות לכניסה לנחלה וכניסה למגרש המגורים, לרבות מיקומי חניות באישור יועץ תנעה מטעמו של מבקש ההיתר.
6.6	מרתפים
	ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות בלבד.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.8	הסדרת שטח/ מקרקעין
	בניינים קיימים בחריגה מקווי בניין ומהוראות התכניות התקפות יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצויין במטרות תכנית זו. בניה חדשה תוספות ושינויים לבניה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תכנית זו תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 409-0626028 שם התוכנית: מושב בית חרות – רבינר – הפרדת מגרש מנחלה

בהתאם לתכנית עח/200, עח/132 ו-עח/21/200

עורך התוכנית: יגאל נצר תאריך: 18/01/2020



קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		
									עיקרי	שרות	עיקרי		שרות
3	3 (5)	3 (5)	5 (4)	1	2	9 (3)	3 (2)	465	(1)	(1)	65	400	איזור משק חקלאי – חלקות א'

הערות ברמת הטבלה:

- בתחומי תא השטח ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" חלה בנוסף תכנית מס' עח/21/200

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר:

- (1) ע"ח שטחים שמעל מפלס הכניסה.
- (2) יח"ד לבעל המשק + יח"ד לבן ממשיך + יח"ד עבור דור ממשיך (3 יח"ד ב-2 מבנים נפרדים).
- (3) 9 מ' בגג משופע או 7.5 בגג שטוח.
- (4) או לפי תשריט, או 1.5 מ' למוסך.
- (5) או 0 בהסכמת שכן למבני עזר.

