

1

4000262949-1

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

1

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0136259

פיצול נחלה במושב חרות

מרכז

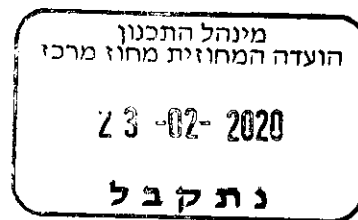
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



נבדק וניתן להפקיד לאשר
20.12.19
החלטת הועדה המחוזית מס' 1084
מזכירות המחוז
תאריך

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 412-0136259

חתכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק

20.12.19

כיום

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור ער

☐ התכנית נקבעה טעונה אישור ער

י"ר הועדה המחוזית

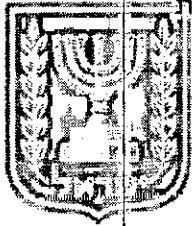
מנהל תכנון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

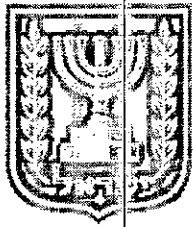
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

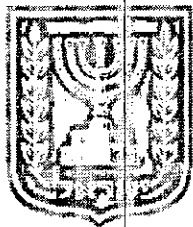
תכנית זו מאפשרת פיצול נחלה במושב חרות ויצירת מגרש מגורים א'. כמו כן מוסיפה התכנית יחידת דיור, 220 מ"ר למגרש מגורים א' ותוספת 109 מ"ר שטח עיקרי מתוקף זכות הקלה של 6%.
תמ"א 35 מקצה למושב חרות 400 יח"ד ועד היום נוצלו 375 יח"ד, כך שהתוספת בתוכנית לעיל, אינה סותרת את תמ"א 35.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



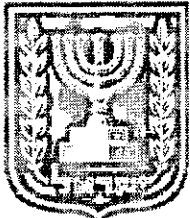
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

פיצול נחלה במושב חרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

412-0136259

מספר התכנית

2.696 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

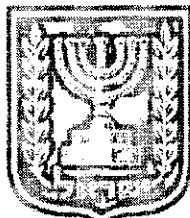
לפי סעיף בחוק

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה תדפסה 40

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון

קואורדינטה X 192476

קואורדינטה 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



תכנון זמין
מונה תדפסה 40

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



תכנון זמין
מונה תדפסה 40

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	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אהוד זקסנברג			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אהוד זקסנברג		תשריט מצב מוצע	כן
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

1.8.1

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
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 יחיד 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**

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

מגורים.

4.1.2

הוראות

הוראות בינוי

א

בתא שטח 870 תותר הקמת יחידת דיור אחת.

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

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 בישוב 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 פלי"ח (פעילות לא חקלאית) תוגש ע"י בעל הזכויות בנחלה בלבד.

4.2.2

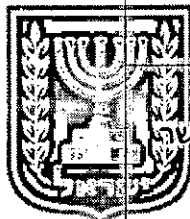
הוראות

הוראות בינוי

א



תכנון ומבנה
מונה תדפסה 40



תכנון ומבנה
מונה תדפסה 40



תכנון ומבנה
מונה תדפסה 40

4.2

מגורים בישוב כפרי

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

מרתפים

ב

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.

הנחיות מיוחדות

ג

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

ניהול מי נגר

ד

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')

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמי
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים אי	870	866	220	(1) 62	(2)	(3) 282	1	8.5	2	1	2	2	2	5			
מגורים בישוב כפרי	871	1830	(4) 559	(5) 189	(6)	(7) 748	(8) 3	8.5	2	1	3	3		(9) 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 כדן, 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 יחיד

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה

-בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

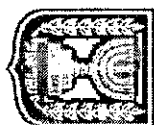
ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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.



לתכנית מס' 412-0136259

מצב נכנס						מצב יוצא					
מס"ד	גוש	חלקה (1)	שטח (במ"ר)	שם הבעלים	שם החוכר	מס' זכות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	יעוד חלוקה/המגרש	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)
7749	87	2,696	קק"ל	כהן נתן	כהן תקוה	828982 337502	בנקים ואחרים	100	מגורים בישוב כפרי	1830	100
										866	100
										2,696	
סה"כ			2,696								

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הסללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאילו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- 3 ימולא לפי העניין – אין חובה למלא.
- 4 אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה א, משכנתה.
- 5 ימולא בידי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

5/6/2018 27461
תאריך מספר רישיון

אדריכל אהוד אקסנברג
שם שמאי המקרקעין/ עורך התכנית/מודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

5/6/2018
תאריך

תקוה כהן
שמות החוכרים

חתימות החוכרים
חתימת החוכר

מינהל התכנון-מחוז מרכז
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 412-0136259
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 20.12.19
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
☐ התכנית נקבעה טענה אישור ש
 מנהלית מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תק' תשע"ג-2013

טופס 2
 (תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 412-0136259

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין			
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' מגרש חתמורה	יעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	חלקה (1)	גוש	מס"ד
		מגורים אזור כפרי	100	1830	871	מגורים בישוב כפרי	100	בנקים ואחרים	828982 337502	כהן נתן כהן תקוה	קק"ל	2,696	87	7749	
		מגורים א'	100	866	870										
					2,696							2,696			סה"כ

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאילו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- 3 ימולא לפי העניין – אין חובה למלא.
- 4 אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה א, משכנתה.
- 5 ימולא בידי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
 20.12.19
 תאריך

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית מחוז מרכז
 23-02-2020
 נ ת ק ב ל

5/6/2018 27461
 מספר רישיון תאריך
 אדריכל אהוד זיסנברג
 שם שמאי המקרקעין/
 עורך התכנית/מודד בעל רישיון
 כהגדרתו בפקודת המדידות
 5/6/2018
 תאריך
 17903
 מס' סידור
 17903
 מס' סידור
 שמות החוכרים
 חתימות החוכרים
 17903
 מס' סידור