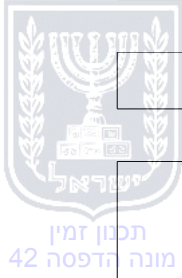


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0614453

עח/8/25, בארותיים, קניארש, הפרדת מגרש מנחלה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/01/2020
להפקיד את התכנית
ליו"ר ב"ר 16/08/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב בארותיים נמצא בעמק חפר קרוב לנחל אלכסנדר, ממוקם על כביש 57 וסמוך למחלף ניצני עוז של כביש 6. בצד מערב של חלקה א' עובר עתודת המוביל הארצי על קרקע ביעוד חקלאי, בצד מזרח של משק 18 נמצא שטח אזור המגורים.

משפחת קניארש מתגוררת באזור הנחלה המוגדר "מגורים בישוב כפרי".
בנחלה קיימים שני בתים בהיתר.

בתכנית זו מבוקש פיצול הנחלה ללא תוספת זכויות בנייה, ע"י תוספת מגרש ביעוד "מגורים" עבור הבית בצד הדרומי של הנחלה.

התכנית קובעת הוראות וזכויות בנייה למגרש המפוצל ולנחלה, ומוסיפה שטחי בניה - עיקרי ושירות, כולל התייחסות לקו בנין למחסן קיים במגרש החדש המפוצל.

יצוין כי ממערב לדרך המוביל הארצי קיים חלק נוסף של המשק השייך לחלקה א' של הנחלה. שטח זה לא נכלל במסגרת התכנית המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/25/8, בארותיים, קניארש, הפרדת מגרש מנחלה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 409-0614453

1.2 שטח התכנית
2.747 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	198051
קואורדינאטה Y	692353

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : בארותיים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בארותיים	הפלג	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9906	מוסדר	חלק		28

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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/ 200 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200 / 21. הוראות תכנית עח/ 200 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5030	369	12/11/2001
משמ/ 139	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/139 ממשיכות לחול.	4284		16/02/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאה ברכה צור דדון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאה ברכה צור דדון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	18: 20 16/02/2020	ברני גטניו	16/02/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	21: 42 20/11/2019	ליאה ברכה צור דדון	22/09/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות

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	שושנה קניארש			בארותיים	(1)	18			Vered.kn@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הפלג 18.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה קניארש			בארותיים	(1)				Vered.kn@gmail.com

(1) כתובת: רח' הפלג 18.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית 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
	עורך ראשי	ליאה ברכה צור דדון		ל.ד. אדריכלים	יגל	הדקל	25	03-5188-988		LDA.arc@gmail.com
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	(1)		03-7541000	03-7516356	info@datama.com

(1) כתובת: רח' הירקון 67, בני ברק.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 42



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מונח	הגדרת מונח
מגורים	אזור מגורים לבנייה צמודת קרקע ליח"ד אחת בתא שטח.
מגורים ביישוב הכפרי	אזור מגורים בנחלה כולל יחידת מגורים ומבני משק.

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 ייעוד של חלק משטח חלקה א' בנחלה, "מגורים בישוב כפרי", למגרש בייעוד "מגורים" ללא תוספת יח"ד, ובתוספת שטחי בניה עיקרי ושירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

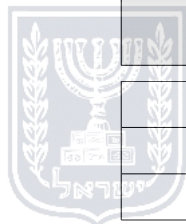
1. חלוקת מגרש חדש מתוך חלק מחלקה א' בנחלה ושינוי ייעוד מ"מגורים בישוב כפרי" ל-"מגורים".
2. קביעת הוראות וזכויות בנייה למגרש המפוצל ולנחלה.
3. אישור קו בנין למחסן קיים במגרש החדש המפוצל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 42

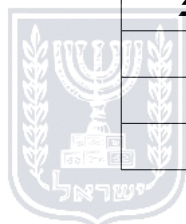
יעוד	תאי שטח
מגורים	201
מגורים בישוב כפרי	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלה	2,747	100
סה"כ	2,747	100

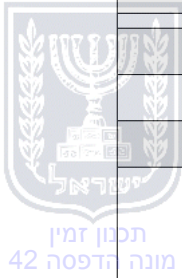
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	500.06	18.20
מגורים בישוב כפרי	2,246.8	81.80
סה"כ	2,746.86	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסן, חניה מקורה ובריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בתי מגורים צמוד קרקע, קווי בניין וזכויות בנייה עפ"י טבלה 5.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מחסן, חניה מקורה, בריכת שחייה פרטית, מרחב מוגן, מרתף, מבני משק חקלאיים, עיבוד חקלאי, פל"ח בהתאם ל-עח/21/200.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בתי מגורים ומבנים חקלאיים, קווי בניין וזכויות בנייה עפ"י טבלה 5.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	0	4	4	1	2	9	2	40	3	50	45	275	2247	101	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
5	3	3	3	1	2	9	1		3	50	62	180	500	201	מגורים	מגורים		

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:

א. על התכנית חלה בנוסף לתכנית מס' עח/21/200 בהתאמה.

ב. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין בעת אישור התוכנית לא יחשבו כחריגה מקווי הבניין.

ג. כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית זו.

ד. מבנים חקלאיים לפי התכניות החלות במקום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 220 מ"ר + 55 מ"ר יח"ד הורים = 275 מ"ר..

(2) תותר הקמת סככת חניה בשטח עד 35 מ"ר עם קו בנין 1.5 מ' לחזית המגרש. תותר בניית מחסן. שטח מרחבים מוגנים עפ"י דרישות פיקוד העורף יהיו בנוסף לשטחי השירות.

(3) ככל שהמרתף ישמש עבור שימושים המוגדרים בתקנות כשטחי שירות, לא יותרו שימושים אלה גם מעל פני הקרקע.

(4) כולל יח"ד הורים בשטח 55 מ"ר. שתי היחידות במבנה אחד בלבד.

(5) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

(6) הבניה ברצף עם אזור החקלאי.

(7) תותר הקמת סככת חניה בשטח עד 35 מ"ר עם קו בנין 1.5 מ' לחזית המגרש. תותר בניית מחסן. שטח מרחב מוגן עפ"י דרישות פיקוד העורף יהיה בנוסף לשטחי השירות.

(8) תותר קו בניין למבנה שירות 0 מ'.

(9) קו בניין אחורי למבנה מגורים קיים יהיה 2.43 מ' וכל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין בטבלת הזכויות. תותר קו בניין למבנה שירות 0 מ'.

6. הוראות נוספות

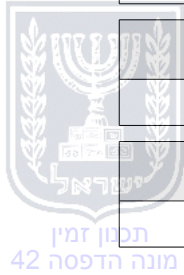
<p>6.1 חשמל</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.</p> <p>הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי החשמל למתח נמוך.</p> <p>5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מטח נמוך עם טיילים חשופים-3.0 מטר בקו מתח נמוך עם טיילים מבודדים וכבלים אוויריים-2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו-5.0 מטר בקו מטח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)-20.0 מטר מציר הקו בקו מטח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)-35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת-1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד-3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>1. הוראות לשמירת מי נגר עיליים:</p> <p>א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, חידורי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזי בישוב.</p> <p>ניקוז ותיעול -</p> <p>1. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח.</p> <p>2. ניקוז ע"י חלחול, ניקוז טבעי, בטיעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם</p>	<p>6.3</p>





6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח.</p> <p>מים -</p> <p>1. במקרה של התקנת מערכות דישון והדברה המוזנות ממערכות אספקת מים שפירים יש להגן על מערכת המים ע"י התקנת מז"חים.</p> <p>2. יש להבטיח הגנה על מערכות אספקת מים ומערכות דישון והדברה קיימות לפני איכלוס המבנים ע"י התקנת מז"חים.</p> <p>פסולת -</p> <p>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>2. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p>

6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>הרישום ייעשה ע"י יוזמי התכנית על סמך תשריט לצורכי רישום (תצ"ר), המבוססת על טבלת המגרשים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 בתוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו.</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הריסת הבניה הלא חוקית בתחום התכנית.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.



מושב בארותיים - טבלת זכויות על פי תכנית מצב מאושר

מספר תוכנית	מתן תוקף	יעוד הקרקע	תכלית האזור	שטח מינימלי של מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ כל השימושים ב-%	סה"כ שטח המותר לבניה	מס' יח"ד	מספר קומות מקסימלי	גובה מקסימלי (מ')	קווי בנין למגורים (מ')			קווי בנין למבני משק חקלאיים (מ')		
												קדמי	צידי	אחורי	קדמי	צידי	אחורי
ע/ח 200	19/07/1979		נחלות במושבים וכפרים שתופיים	האיזור המיועד למגורים בין 2-3 דונם	250 (1)	65 (2)			3 (3)	2		5	4	7	5	4	3 (6)
			מגורים לפועלים זמניים בחקלאות		45					1	3.5	בהתאם לתכנית מתאר ע/ח 200					
			מבני קיט ואירוח כפרי									בהתאם לתכנית מתאר ע/ח 20/200 ותכנית מתאר של הישוב					
ע/ח 21/200	12/11/2001	אזור חקלאי מיוחד	מבנים לשימוש פל"ח	לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ 1.6 דונם	500		40%	עד 1200 מ"ר			2.8 בגג שטוח	1. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יפחת מ-25 מ' ממבנה מגורים שבמגרש אחר 2. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים במגרש אחר לא יפחת מ-8 מ' 2. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים במגרש אחר לא יפחת מ-8 מ' 3. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים בתחום אותה נחלה יהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיפים 1 או 2 לעיל ביחס למבנים שאינם מתחום אותה נחלה. 4. לגבי מבנים לשירותי משרד לבעלי מקצועות חפשיים חלות הוראות סעיף ג.2 (4) - ג.2 (6)					
משמ/139	16/02/1995		אזור מגורים בנחלות (חלקות א')														

ע/ח 200

- (1) 250 מ"ר ליחידה אחת, 350 מ"ר ל-3 יח"ד, 400 מ"ר במקרים מיוחדים.
- (2) 10% משטח מגרש עד מקסימום 65 מ"ר כולל מוסך.
- (3) יח"ד אחת לבעל המשק, יח"ד שנייה עבור הממשיך במשק (בן או בת). תותר יח"ד שלישית עבור דור שלישי (נכד). מותר לבנות את 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת
- (4) 1.5 מ' למוסך.
- (5) 4 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן.
- (6) המרחק בין מבני עזר ובנייני מגורים, שאינם צמודים למבני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.