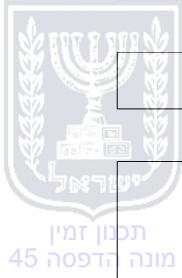


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0618298

עח/9/25, בארתיים, משק זרון - הפרדת מגרש מנחלה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



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

אישור תכנית מס' 409-0618298
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 25/03/2021
_התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

ליה בינע



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

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/01/2020

להפקיד את התכנית

ליה בינע

25/11/2020

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

משק דורון הינו נחלה חקלאית בבארותיים הכוללת חלק חקלאי הנמצא ממערב לעתודת המוביל הארצי, המסומנות כמגרשים 12 ו 12א' לפי משמ/139.
התכנית עיקרה הפרדת מגרש בנוי מאזור מגורים בנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ושינוי יעודו למגרש ביעוד "מגורים",



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/9/25, בארותיים, משק דורון - הפרדת מגרש מנחלה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

409-0618298

מספר התכנית

2.759 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	197950
קואורדינאטה Y	692117

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	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9907	מוסדר	חלק		21

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 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה תחולנה ההוראות המקלות יותר.	כפיפות	עח/200
12/11/2001	369	5030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200/21. הוראות תכנית עח/200/21 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה תחולנה ההוראות המקלות יותר.	כפיפות	עח/200/21
16/02/1995		4284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/139 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/139



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי טוכלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי טוכלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 31 20/11/2018	יבגניה בהט	20/11/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 42 24/10/2019	יבגניה בהט	24/10/2019	1	1: 500	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	דורית דורון			בארותים	(1)		09-8988184		Ddoron12@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הפלג 12.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורית דורון			בארותים	(1)		09-8988184		Ddoron12@gmail.com

(1) כתובת: הפלג 12.

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
אדריכל	עורך ראשי	אורי טוכלר	33042	שמעון טוכלר בע"מ	הרצליה	(1)	46 ב	054-4550130	03-6443214	tuchleru@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נועם אשל	820	ג.נ. מדידות והנדסה	כפר מונש	(2)		09-8947907	09-8947907	tanone@zahav.net.il
אדריכלית	אדריכל	יבגנייה בהט	7743151	תכרורי מהנדסים בע"מ	קלנסווה	(3)		09-9664735	09-8780533	jenyb@takrouri-ltd.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45

(1) כתובת: ת"ד 383 הרצליה ב'.

(2) כתובת: כפר מונש.

(3) כתובת: ת.ד. 2606.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 45

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים בנחלות(חלקות א')	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים בישוב כפרי. אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד. התכלית והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות התקפות.
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עקרי + שרות) + ממ"ד בצמידות ליחידת דיור אחרת, הראשית, באותו מבנה בתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי", המהווה דירה קטנה בישוב כפרי לעניין נתונים עיקריים בתכנית ומכונה יח' הורים.

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 יעוד חלק מתא שטח ביעוד "אזור מגורים בנחלה" לתא שטח ביעוד "מגורים", ללא תוספת יח' דיור אולם בתוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד חלק מתא שטח ביעוד "אזור מגורים בנחלה" לתא שטח ביעוד "מגורים", ללא תוספת יח' דיור.
- ב. תוספת שטחי בניה וקביעת הוראות בניה.
- ג. הסדרת קווי בניין לבניה הקיימת לפי המצב הקיים בשטח:
- הסדרת קווי בניין למבנה בתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" שבתחום התוכנית:
 - קו בניין קדמי למבנה מגורים מ- 5 מ' ל 4.02 מ' עד 3.93 מ' בהתאם לתשריט.
 - קו בניין צדדי למבנה מגורים מ- 4 מ' ל 3.16 מ' עד 2.92 מ' בהתאם לתשריט.
 - קביעת הוראות והגבלות בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
מגורים בישוב כפרי	101A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	101A
להריסה	מגורים בישוב כפרי	101A



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלות (חלקות א')	2,759	100
סה"כ	2,759	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	499.54	18.10
מגורים בישוב כפרי	2,260.77	81.90
סה"כ	2,760.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחייה, מחסן, חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים (1 יח"ד + 1 יחידת סמך (יחידת הורים נסמכת) במבנה אחד), בריכת שחייה, מחסן, חניה מקורה, מבני משק חקלאיים, עבוד חקלאי, ופלי"ח כנקוב בתכנית עח/21/200.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתי מגורים ומבנים חקלאיים, קווי בנין וזכויות בנייה עפ"י טבלה 5. מבנים חקלאיים לפי התכנית החלות במקום.
ב	זיקת הנאה זיקת ההנאה המסומנת בתשריט בתחום תא שטח מס' 101A הינה לטובת תא שטח מס' 100 כמצויין בהוראה מס 6.7 לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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				שרות	עיקרי
5 (3)	3	3	2.7	1	2	7.5 (2)	1		292	(1)	50	62	180	500	100	מגורים	
5	0 (8)	4	4	1	2	7.5 (2)	2 (7)	75 (6)	370 (5)	(1)	50	45 (5)	275 (4)	2259	101A	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:

- קווי בנין לבניה קיימות יהיו לפי מיקום המבנים בשטח. קווי בנין לבניה חדשה ולתוספת בניה יהיו לפי תכנית זו.
- בתחומי תא השטח ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" חלה בנוסף תכנית מס' עח/21/200 בהתאמה.
- קווי בנין למחסן וחניה מקורה:

מחסן וחניה צמודים לבית המגורים יהיו בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן:

- חניה בקו בנין קדמי באזור 'מגורים': 1.5 מ'.
- חניה בקו בנין קדמי באזור 'מגורים ביישוב כפרי': 1.5 מ'.
- קו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0. כמפורט להלן:
 - חניה באזור 'מגורים' ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' לפחות מבית מגורים.
 - חניה באזור 'מגורים ביישוב כפרי' במרחק 3 מ' לפחות מבית המגורים.
- שטחי השרות מתחת לקומת הכניסה ישמשו עבור שימושים המוגדרים בתקנות כשטחי שירות. לא יותרו שימושים אלה גם מעל פני הקרקע. יתר השטחים מתחת לקומת הכניסה יהוו שטח עיקרי. ה בריכת שחיה בשטח 50 מ"ר, בתוך קווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- על חשבון שטחים מעל מפלס הכניסה.
- 7.5 לגג שטוח או 9 מ' לגג משופע.
- 1.5 לחניה מקורה.
- כולל שטח יחידת הסמך ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, צמודה ליחיד הראשית.

(5) ובנוסף ממ"ד ליחידה הראשית.

(6) מבנים חקלאיים יותרו לפי התכניות החלות במקום.

(7) כולל יחידת הסמך ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, צמודה ליחיד הראשית.

(8) קו בנין אפס וברצף עם אזור המגורים/חקלאי בחלקה א' בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/או הגדרות המסומנים להריסה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.
6.2	הסדרת שטח/ מקרקעין
	בניינים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין במטרות תכנית זו. בניה חדשה תוספות ושינויים לבנייה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.
6.3	חניה
	מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש. סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.
6.4	חשמל
	לא יינתן היתר בניה לבנין 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו. - בקו מתח 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 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
6.5	ניהול מי נגר
	נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 15% 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 להשתיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.7	זיקת הנאה
	תא שטח המסומן בקיוקווי המהווה חלק מתא שטח 101A (להלן: "שטח זיקת ההנאה") ישרת בזיקת הנאה את תא שטח 100 (להלן: 'מקרקעין זכאים') (תא שטח 101A יקרא להלן: 'מקרקעין כפופים'). מטרת זיקת ההנאה היא מתן זכות מעבר להולכי רגל ל'מקרקעין זכאים' והנחת תשתיות (כמו, מים, ביוב ותקשורת) לרבות הוצאתם, העמקתם, החלפתם ותיקונם. התשתיות ישרתו את ה'מקרקעין זכאים'. ב'מקרקעין כפופים' לא תותר סלילה, ריצוף, בניה, חפירה ונטיעה אלא בהסכמת בעל זכות

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>
<p>ב'מקרקעין זכאים'. זיקת ההנאה לא תהיה מוגבלת בזמן. בעלי 'מקרקעין כפופים' וכל מי שיבוא מטעמם ו/או במקומם, ובעלי 'מקרקעין זכאים' וכל מי שיבוא מטעמם ו/או במקומם, יהיו מנועים מגידור ו/או מחסימת הגישה החופשית ו/או ממניעת ו/או מהפרעת השימוש החופשי בשטח זיקת ההנאה שב'מקרקעין כפופים', למטרות האמורות. זיקת ההנאה תרשם אצל רשם המקרקעין.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>טרם מתן היתר בניה תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק. תאי שטח 101A מהווה חלק מחלקה א' בנחלה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

<p>ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>התכנית תמומש תוך שבע שנים מיום אישורה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תוכנית מס' 409-0618298 בארותיים, משק דורון - הפרדת מגרש מנחלה
נספח זכויות בניה עפ"י תוכנית עח/200, עח/21/200 ו- משמ/139

קווי בניין						מספר יח"ד	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש מזערי-	סימון בתשריט	האיזור	
מבני עזר			מבני מגורים				סה"כ שטח	מתחת לכניסה		מעל לכניסה				
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי			שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
לפחות 3 מ' ממבני מגורים	4 או 0 בהסכמת השכן	5 או 1.5 מ' למוסך	7	4	5	3 יח"ד ב- 2 מבנים	לא יעלה על 465 מ"ר	ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה	ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה	65	400 מ"ר - 3 יח"ד בשני מבנים	2000 מ"ר - 4000 מ"ר	צהוב	איזור מגורים בנחלה (חלקות א')
			מבנים חקלאיים				לפי עח/200				לפי חלוקה קיימת	ירוק לבן	איזור חקלאי	
			אחורי	צדדי	קדמי									
			3	3	5									
			מרחק 0 מ' ליעוד מגורים מרחק 5 מ' מבית המגורים מרחק 10 מ' מבית המגורים למבנה											

