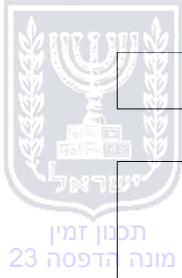


הוראות התכנית

תכנית מס' 412-1048263

חרות - משק 100 - הפרדת מגרש מנחלה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לב השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



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

אישור תכנית מס' 412-1048263
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 24/06/2023

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הפרדת מגרש מנחלה, משק 100 גוש 7749 ח"ח 6-7. הקצאת זכויות בניה וקוי בניין ללא תוספת יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חרות - משק 100 - הפרדת מגרש מנחלה

412-1048263

מספר התכנית

2.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	לב השרון
קואורדינאטה X	192723
קואורדינאטה Y	683063

1.5.2 תיאור מקום

משק 100

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	הבאר	חרות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7749	מוסדר	חלק		6-7

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
צש/ 0 /2 /0	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 /0. הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 תחולנה על תכנית זו.	3769	2875		27/05/1990
צש/ 20 /21 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 21 /2 /20. הוראות תכנית צש/ 2 /21 תחולנה על תכנית זו.	3342			05/06/1988
צש/ 68	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 68. הוראות תכנית צש/ 68 תחולנה על תכנית זו.	1690			14/01/1971
צש/ 4 /68	החלפה		1946			25/09/1973

הערה לטבלה:

ככל שיש סתירה בין תכנית זו לתכנית תקפה אחרת, תגברנה הוראות תכנית זו



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

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

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע				11/04/2022	אסף שטיין	11: 30 11/04/2022	כן
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	סקר עצים	1: 1	5	11/04/2022	יעקב שפיר	11: 20 11/04/2022	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	תכנית עצים	1: 1	1	04/11/2022	יעקב שפיר	00: 51 04/11/2022	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	30/10/2022	אסף שטיין	12: 35 04/11/2022	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	איריס ריטוב			חרות	הבאר				guyritov@guyritov@mail.com
	פרטי	עמיר ריטוב			חרות	הבאר				guyritov@guyritov@mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איריס ריטוב			חרות	הבאר				guyritov@gmail.com
פרטי	עמיר ריטוב			חרות	הבאר				guyritov@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף שטיין	113353		צור משה	(1)	4	052-2739749		assaf@assafarch.com
	מודד	ירון לזר	894	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il
	אגרונום	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com

(1) כתובת : השעורה 4 צור משה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
מגורים בישוב כפרי	יעוד "מגורים בישוב כפרי" מחליף יעוד "אזור מגורים חקלאי"

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

חלוקת נחלה 507 למגרש ונחלה (הפרדת מגרש מנחלה) וקביעת זכויות וקווי בניין במגרש - ללא שינוי סה"כ זכויות מותרות וללא תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קטע אזור מגורים חקלאי למגורים א' לטובת הפרדת מגרש למגורים.
2. קביעת זכויות במגרש ובנחלה - ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה בנחלה.
3. קביעת קוי בניין במגרש ובנחלה.
4. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
מגורים בישוב כפרי	507A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	507A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים חקלאי	2,500	100
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	707.94	28.31
מגורים בישוב כפרי	1,792.51	71.69
סה"כ	2,500.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מבני עזר
4.1.2	מרתפים
4.1.2.1	<p>א. שטח המרתפים לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, (קומת הכניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה</p> <p>ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן למעט "חצר אנגלית" לאור ואוורור.</p> <p>ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.</p> <p>ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' באם גובה עולה על הנ"ל ייכלל השטח במנין אחוזי הבניה.</p> <p>ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע</p> <p>ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 מ"ר (נטו).</p> <p>ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך מרתף.</p> <p>ח. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.</p> <p>ט. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. באם תיכלל דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.</p> <p>י. בקומת המרתף יימצא פתרונות ניקוז ואוורור.</p>
4.1.2.2	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו בנויים מגגות שטוחים או גגות משופעים או שילוב בניהם.</p>
4.1.3	הוראות תכנוניות
4.1.3.3	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלס 0.00 יהיה לפי הקיים או לפי תכנון שיוגש בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>2. חומרי גמר יהיו תקינים מכל סוג שיבחר ע"י המתכנן ובעלי הנכס</p>
4.1.3.2	<p>בינוי</p> <p>מבני עזר</p> <p>מרווח בין מבני עזר למגורים 3 מ' או 0 מ'.</p> <p>קו בנין קדמי 15 מ' פרט לסככת חניה שמותרת 2 מ' ולמקלט 3 מ'.</p> <p>קו בנין צדדי ואחורי 3 מ' או 0 מ', קיר אטום וניקוז הגג לתוך מגרש המבקש.</p>
4.1.3.1	<p>בינוי</p> <p>תשתיות ומתקנים טכניים: 1. כל צנרת בבניין (כגון: מים, חשמל, גז, מיזוג אויר, טלפון, טלוויזיה וכד') למעט ניקוז גשמים) תהיה פנימית בלבד. 2. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. 3. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מגורים א'	4.1
בינוי ו/או פיתוח ברכת שחיה	4.1.3.4
הקמת הברכה תהיה בהתאם להוראות התקנות לעניין הקמת ברכות שחיה ובהתאם להנחיות המרחביות.	
מגורים בישוב כפרי	4.2
שימושים	4.2.1
1. מגורים 2. מבני עזר 3. מבנים חקלאים ומבני משק 4. פליח לפי שימושים מותרים	
גגות	4.2.2
הגגות יהיו בנויים מגגות שטוחים או גגות משופעים או שילוב בניהם.	4.2.2.2
מרתפים	4.2.2.1
א. שטח המרתפים לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, (קומת הכניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן למעט "חצר אנגלית" לאור ואוורור. ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' באם גובה עולה על הנ"ל ייכלל השטח במניין אחוזי הבניה. ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 מ"ר (נטו). ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך מרתף. ח. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד. ט. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. באם תיכלל דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה. י. בקומת המרתף יימצא פתרונות ניקוז ואוורור.	
הוראות תכנוניות	4.2.3
בינוי ו/או פיתוח	4.2.3.3
1. מפלס 0.00 יהיה לפי הקיים או לפי תכנון שיוגש בעת הגשת בקשה להיתר. 2. חומרי גמר יהיו תקינים מכל סוג שיבחר ע"י המתכנן ובעלי הנכס 3. תותר קומת עמודים	
בינוי	4.2.3.2
מבני עזר ביתיים מרווח בין מבני עזר למגורים 3 מ' או 0 מ'. מרווח מינימלי בין מבני עזר שונים 3 מ'. קו בנין קדמי 15 מ' פרט לסככת חניה שמותרת 2 מ' ולמקלט 3 מ'. קו בנין צדדי ואחורי 3 מ' או 0 מ', קיר אטום וניקוז הגג לתוך מגרש המבקש.	

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>בינוי</p> <p>תשתיות ומתקנים טכניים : 1. כל צנרת בבניין (כגון : מים, חשמל, גז, מיזוג אויר, טלפון, טלוויזיה וכד' למעט ניקוז גשמים) תהיה פנימית בלבד. 2. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. 3. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.</p>	4.2.3.1
<p>בינוי ו/או פיתוח בריקת שחיה</p> <p>הקמת הבריקה תהיה בהתאם להוראות התקנות לעניין הקמת ברכות שחיה ובהתאם להנחיות המרחביות.</p>	4.2.3.4



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	שרות	עיקרי	
(3)	(3)	4	1	2	1		(2) 50	(1)	264	708	100	מגורים א'
(3)	(8) 0	4	4	2	(7) 2		(6) 50	(5) 65	(4) 186	1792	507A	מגורים ב'שוב 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח לממ"ד כקבוע בחוק לעת הגשת בקשה להיתר.
- (2) 50 מ"ר חדרי עזר+חניה פרטית - ללא חניה 30 מ"ר. בנוסף שטח לממ"ד כקבוע בחוק לעת הגשת בקשה להיתר.
- (3) לפי תשריט.
- (4) בנוסף 500 מ"ר למבני פלי"ח לפי תכנית צש/0/2/80.
- (5) בנוסף שטח לממ"ד כקבוע בחוק לעת הגשת בקשה להיתר - השטח יהיה מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
- (6) 50 מ"ר חדרי עזר+חניה פרטית - ללא חניה 30 מ"ר לפי תכנית צש/21-2/20. בנוסף שטח לממ"ד כקבוע בחוק לעת הגשת בקשה להיתר - השטח יהיה מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
- (7) כולל 1 יחידת סמך בשטח כולל של עד 55 מ"ר.
- (8) לשטח חקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1 ניקוז**

בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

6.1.2 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.1.3 תנאים בהליך הרישוי

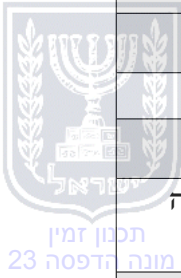
1. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון. 2. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד. הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל. מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית. 3. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות ציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

6.2 הוראות תכנוניות**6.2.1 תשתיות**

1. מים : צנרת המים בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ומחוברת למערכת מים של הרשות המקומית. 2. ביוב: קו הביוב בתחום התכנית יהיה תת קרקעי ויחובר למערכת הביוב של הרשות המקומית.

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

לי"ר



נספח זכויות מאושרות - לפי תכנית צש/0/2/0 ותוכנית צש/2-20/21

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				מספר יח"ד	גובה (מ') מבנה	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות				קו בנין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
אזור מגורים חקלאיים	507	2500	450 (1)	65	-	50 (3)	8.5	-	2	1	4	4	0	5
אזור חקלאי		5669			60						(4)3	(4)3	(4)3	0

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

- (1) בנוסף יותרו 500 מ"ר מבני פל"ח לפי תכנית צש/0/2/80
- (2) בשני מבנים
- (3) מבני העזר כולל חניה פרטית ימוקמו בו. ללא חניה 30.00 מ"ר.
- (4) קו בניין 0 בתנאי קיר אטום בקיר משותף (פרט לחממות) הסכמת השכן והסדרת הניקוז בתחום מגרש המבקש.