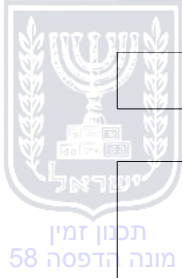


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0163949

בר/19/104 פיצול משק 31-מושב משגב דב



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/12/2018

להפקיד את התכנית
07/07/2019

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

תכנית זו מפרידה מגרש מנחלה במושב משגב דב, ויוצרת מגרש מגורים א'. התוכנית גורעת יח"ד אחת מאזור המגורים בנחלה לטובת אזור מגורים א. אין תוספת יח"ד בתוכנית. שטח מגרש המגורים המפוצל נגזר מהתחשבות בקיומן של שוחות ביוב השייכות לבית הקיים בחלקו הקדמי הצפון-מערבי של המגרש. סך כל שטחי הקרקע המיועדים למגורים בתוכנית (מגורים בנחלה ומגורים א') במצב הקיים ובמצב המוצע הנו 2.5 דונם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר/19/104 פיצול משק -31 מושב משגב דב
		מספר התכנית	456-0163949
1.2	שטח התכנית		2.475 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 בחלק מתחום התכנית
		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 שורקות

175700 קואורדינאטה X

635900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה 6, גוש 4665 במושב משגב דב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גדרות - חלק מתחום הרשות : משגב דב

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה משק 31

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4665	מוסדר	חלק		6

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

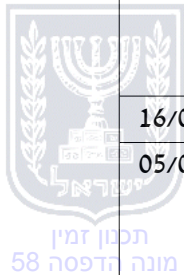
תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/1991	2558	3879		החלפה	בר/ 104
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 2020
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 309
26/11/2006	660	5599		החלפה	בר/ מק/ 308
19/03/2013	3612	6565		החלפה	בר/ מק/ 309 / 3

הערה לטבלה:

התוכנית משנה את המפורט בתוכנית זו בלבד וכפופה ליתר הוראותיה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בני שילון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בני שילון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 20 02/01/2018	בני שילון	05/08/2013	2		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		20: 54 09/10/2018	בני שילון	07/12/2016	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
ל.ר.	פרטי	דבורה חבוט			משגב דב	(1)	76	08-8596371	08-8596371	dvoradhabot@gmail.com
ל.ר.	פרטי	שלמה חבוט			משגב דב	(1)	76	08-8596371	08-8596371	dvoradhabot@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר נע עמק שורק 76867.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דבורה חבוט			משגב דב	(1)	76	08-8596371	08-8596371	dvoradhabot@gmail.com
פרטי	שלמה חבוט			משגב דב	(1)	76	08-8596371		Bennyshilon@walla.com

(1) כתובת: דואר נע עמק שורק 76867.

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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	בני שילון	25488/ה		ראשון לציון	(1)	5	054-5445081	076-5406284	Bennyshilon @walla.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	Halabi@hala bil.co.il

(1) כתובת: רחוב אלירז שלמה 5/25 ראשון לציון.

(2) כתובת: דליית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

פיצול נחלה ללא תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי חלק מיעוד מגורים בישוב כפרי, ליעוד מגורים א' (תא שטח מס' 10).
- ב. קביעת זכויות הבניה ביעוד מגורים א'.
- ג. קביעת שטחי הבניה ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- ד. קביעת קו בניין אחורי (בגבול חצר המגורים) ביעוד מגורים בישוב כפרי.



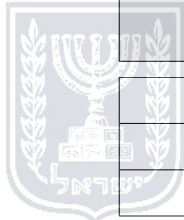
תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10
מגורים בישוב כפרי	11

תכנון זמין
מונה הדפסה 58**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	2,500	100
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	722.61	29.20
מגורים בישוב כפרי	1,752.13	70.80
סה"כ	2,474.74	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית יחידת דיור אחת, במבנה אחד, ובנוסף יותרו בריכות שחייה ופתרון אחסון נוסף בתחומי המגרש, בהתאם להוראות התכניות הנושאות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד בתא שטח מס' 10. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן. המחסן ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>3. תותר הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א. הממ"ד ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>4. מרתף לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מבחוץ למרתף וכי לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף.</p> <p>5. תותר הקמת חניה מקורה אשר תיכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>6. תותר הקמת בריכות שחיה בתחומי המגרש עפ"י הוראות תכניות בר/309 ו-בר/309/3.</p> <p>7. תותר קביעת פתרון אחסון נוסף בתחומי המגרש במבנה בהתאם להוראות תכנית בר/מק/308.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	תותר בניית יחידת דיור אחת + יחידת הורים צמודה, במבנה אחד, ובנוסף יותרו השימושים מגורים, מבנים חקלאיים, אחסנה למעט אחסנה גלויה, מלאכה ותעשייה זעירה, שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכז יום לקשיש, שירותי רפואה אלטרנטיביים אישיים, תעשייה חקלאית, מבנה לאורח כפרי, הצגת ומכירת מוצרים המיוצרים בתחום השטח המיועד לתעסוקה לא חקלאית, כשימוש נלווה, בריכות שחייה, ופתרון אחסון נוסף בתחומי המגרש, בהתאם להוראות התכניות הנושאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד + יחידת הורים, ב-2 יח"ד במבנה אחד. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. לא תותר העברת שטחי בנייה בין יחידת בעל המשק (בית המגורים החד משפחתי) ליחידת ההורים.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן. המחסן ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>3. תותר הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א. הממ"ד ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>4. מרתף לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מבחוץ למרתף וכי לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף.</p> <p>5. תותר הקמת חניה מקורה אשר תיכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>6. תותר הקמת בריכות שחיה בתחומי המגרש עפ"י הוראות תכניות בר/309 ו-בר/309/3.</p> <p>7. תותר קביעת פתרון אחסון נוסף בתחומי המגרש במבנה בהתאם להוראות תכנית בר/מק/308.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
												מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	1	2	9	1.38	1	37.36	29.2	270	(1) 60	50	160	722.6	10	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1	2	9	0.57	2	22.83	70.8	400	100	60	(3) 240	1752.12	11	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(2)		מגורים א'
(2)		מגורים ב'שוב כפרי
	10	
	11	

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:

הערות כלליות:

א. מבני המשק יוצבו לפי הנחיות לוח ההצבה הנזכר בסעיף 20 בתקנון תוכנית מתאר מס' בר/104 ובמבנים קיימים ותוספות להם- לפי החלטת הוועדה המקומית.

ב. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה למגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.

ג. מבני פל"ח: לסך השטחים העיקריים ושטחי השירות, לגבהים, למרחקים בין מבנים ולקווי הבנין המותרים יתווספו השטחים ויחולו הגבהים המרחקים וקווי הבנין המותרים לפל"ח עפ"י הוראות

תכנית בר/2020, כאשר כל השטחים הנוספים כאמור יתווספו לסך השטחים המצויינים בטבלה עבור תא שטח 20.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף- שטח מרתף לא יחרוג מקונטור קומת קרקע.

(2) כמסומן בתשריט..

(3) כולל יחיד הורים עד 55 מ"ר במבנה צמוד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה תהיה עפ"י תקן חניה תקף ובתחומי המגרש.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התוכניות התקפות ועפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

