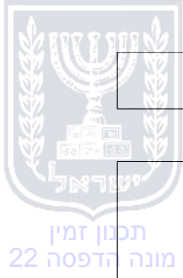


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0684324

בר/מק/51/2-2-תוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות בנטעים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר הוספת יח"ד אחת ללא תוספת זכויות בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62.א.(א).

כמו כן מבוקש תוספת 6% שטחים עיקריים הניתנים להוספה בדרך הקלה בסמכות הועדה המקומית, וניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין קומות ובין יחידות הדיור.

תב"ע כוללת של מושב נטעים נמצאת בתהליכים מתקדמים ומוסיפה לנחלות בישוב יח"ד שלישית עם זכויות בנייה. מוצעים בתב"ע הכוללת סה"כ 277 יח"ד לפי החלוקה להלן:

נחלות רגילות	46
בן ממשיך	46
יח"ד שלישית	46
נחלות קטנות	2
בן ממשיך לנחלות קטנות	2
משקי עזר	4
משקי עזר מפוצלים	4
משקי עזר שפוצלו	2
שיכון א	60
שיכון ב	48
בן ארי	8
בתי מקצוע	5
קורין פרטי	4
סה"כ יח"ד במושב נטעים =	277

עפ"י לוח 2 מותר עד 300 יח"ד.  
נותרה יתרה של 23 יח"ד לניצול.

עד לאישור התב"ע הכוללת, תכנית זו מציאה תוספת של יח"ד אחת ללא תוספת זכויות בנחלה המוגדרת "נחלה רגילה" לעיל.

לאור הצורך של משפחת רז לדאוג בדחיפות ליח"ד לבן משפחה במשק, ומכיוון שאישור תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מקומית עוברת מסליל יותר קצר ממסלול תב"ע כוללני, מבוקש לאשר תכנית זו כפי שמוצעת.

תכנית זו אינה פוגעת בתב"ע כוללת של מושב נטעים, תכנית זו באה לתת פתרון מהיר יותר למצוקת דיור של המשפחה.

עם אישור תב"ע כוללת לנטעים, המשק של משפחת רז יישאר עם 3 יח"ד ויקבל רק אז תוספת זכויות לאותה יח"ד שלישית בהתאם להוראות התב"ע הכוללת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 בר/מק/2/51-תוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות בנטעים

מספר התכנית **מספר התכנית**  
 456-0684324

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**  
 3.031 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	שורקות
קואורדינאטה X	178860
קואורדינאטה Y	650400

### 1.5.2 תיאור מקום

כתובת: רח' התיישבות האלף 6, מושב נטעים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות: נטעים

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נטעים			

שכונה נטעים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3739	מוסדר	חלק	187-189	

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 51	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 51 ממשיכות לחול.	1396		28/09/1967
בר/ 51 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 51 / 2 ממשיכות לחול.	2166	516	20/11/1975
בר/ 51 / 1	ללא שינוי		2255		16/09/1976
בר/ 51 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 51 / 9 ממשיכות לחול.	3737	1664	28/01/1990
בר/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	5913	2287	05/02/2009
בר/ 309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	6203	2695	23/02/2011
בר/ מק/ 309 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6565	3612	19/03/2013

הערה לטבלה:

תכנית בר/51 מס' י.פ. 1396, מס' עמוד בי.פ. 2330  
תכנית בר/1/51 מס' י.פ. 2255, מס' עמוד בי.פ. 2584



**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	מצב מאושר	12:40 10/02/2020	ליאה ברכה צור דדון	10/02/2020	1	1:250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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	צביקה רז			מודיעין- מכבים- רעות	הנגר (1)	14	08-9391900		zvi@zviraz.co.il
	פרטי	שולמית רז			מודיעין- מכבים- רעות	הנגר (1)	14	08-9391904		Shuli@zviraz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9077.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צביקה רז			מודיעין- מכבים- רעות	הנגר (1)	14	08-9391900		zvi@zviraz.co.il
פרטי	שולמית רז			מודיעין- מכבים- רעות	הנגר (1)	14	08-9391904		Shuli@zviraz.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 9077.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		צביקה רז			מודיעין-מכבים-רעות	הנגר (1)	14	08-9391900		zvi@zviraz.co.il
חוכר		שולמית רז			מודיעין-מכבים-רעות	הנגר (1)	14	08-9391904		Shuli@zviraz.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: ת.ד. 9077.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית בניין	עורך ראשי	ליאה ברכה צור דדון	77896	ל.ד. אדריכלים	יגל	הדקל	25	03-5188988		LDA.arc@gmail.com
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות	ירושלים	הרטום (1)	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kraus-eng.co.il

(1) כתובת: רח' הרטום 9, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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**

1. תוספת יחיד שלישית בנחלה ללא תוספת זכויות.
2. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

1. תותר הקמת חניות מקורות בקו בנין קדמי / צדדי, 0 מ', וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
2. הקטנת קו בנין צידי מ-3 מ' ל-0 מ' עבור מבנה ישן קיים למטרת פלי"ח וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
3. קביעת גובה מבני מגורים כדלקמן: 9.5 מ' לגג רעפים ו-7.5 מ' לגג שטוח והכל ממפלס הכניסה הקובעת, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
4. הוספת קומת מרתף בהיקף קומת קרקע וזאת במסגרת זכויות הבניה המותרות, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
5. תותר בניית יחידת דיור נוספת בנחלה, וזאת ללא תוספת שטח למטרות עיקריות, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
6. תותר המרת 48 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי (שאושר במסגרת הקלה 6% בהיתר מס' 14831) וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
דרך מאושרת	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	138.64	4.57
משק עזר	2,892.36	95.43
סה"כ	3,031	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	138.78	4.63
מגורים בישוב כפרי	2,857.67	95.37
סה"כ	2,996.45	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר בניית מגורים ופלי"ח, שטחי שירות הכוללים מחסן ביתי, מזווה, חדר כביסה, חצר משק, מרחב מוגן, וחניה מקורה. תותר בניית בריכת שחייה ופרגולות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מרתפים</b>
	שינוי גובה מרתף מ-2.20 מ' ל-2.40 מ'. תותר בניית מרתף בהיקף קומת קרקע, והכל עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	הוראות והגבלות בנייה לבריכת שחייה: עפ"י המצוין בתכניות מאושרות בר/309, בר/מק/3/309 (456-0116269).
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, וכן מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה למעט תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב ותאורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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 מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5			3	3	1	2	(7)	3 (6)	572 (5)		(4)	93 (3)	578 (2)	2000 (1)	100	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
													500 (8)	100	פעילות לא חקלאית	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:

א. שטח עיקרי של יח"ד בן ממשיד, 365.62 מ"ר עפ"י הקלה שאושרה בוועדה המקומית בהיתר בניה מס' 14831. שטח עיקרי של שאר יח"ד אחרות, עד 220 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) תותר 450 מ"ר ל-3 יח"ד + 128 מ"ר (במסגרת 6% הקלה) עפ"י היתר מס' 14831.
- (3) תותר המרת 48 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי (שאושר במסגרת הקלה 6% בהיתר מס' 14831).
- (4) תותר מרתף בהיקף קומת קרקע במסגרת זכויות הבניה המותרות. שטחו של המרתף הנו על חשבון שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- (5) 572 מ"ר - עפ"י הקלה שאושרה בוועדה המקומית, בהיתר בניה מס' 14831.
- (6) סה"כ 4 יח"ד בשלושה מבנים (יח"ד הורים תהיה בשטח עד 70 מ"ר וצמודה לאחת מיח"ד הגדולות).
- (7) 9.5 לגג רעפים, 7.5 לגג שטוח.
- (8) זכויות עפ"י תכנית בר/2020.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

חניה בתחומי תאי השטח עפ"י תקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

**6.2****ניהול מי נגר**

1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

**6.3****קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

רעש - רמת הרעש מכסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

הריסת מבנים המסומנים להריסה

**6.5****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

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