

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0767160

בר\מק\42\138 הוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין במגרש 118

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לצורך הסדרת בניה קיימת מבקשים להגדיל את זכויות הבניה ולשנות את קווי הבניין בבית קיים בישוב בית חלקיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
בר\מק\138\2\4 הוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין
ומספר התכנית
במגרש 118

מספר התכנית
456-0767160

1.2 שטח התכנית
0.484 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
א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (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

182235 קואורדינאטה X

633525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 118 במושב בית חלקיה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בית חלקיה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מגרש 118 במושב בית חלקיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4728	מוסדר	חלק	82	

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

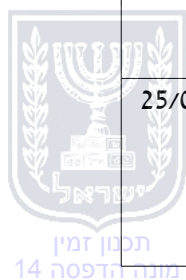
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/08/2002	3699	5104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 138 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 138 /2
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 309
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 /3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 309 /3
25/07/2000	4309	4904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 138 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 138 /1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה היקרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה היקרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	11: 47 07/10/2019	יהודה היקרי	30/06/2019	1		מחייב חלקית	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	12: 04 03/09/2020	יהודה היקרי	07/06/2020	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 44 06/07/2020	יהודה היקרי	06/07/2020	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



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	אליהו פיינר			בית חלקיה	(1)	118			
	פרטי	ליבי אהובה פיינר			בית חלקיה	(1)	118			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השעורה 118.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו פיינר			בית חלקיה	(1)	118			
פרטי	ליבי אהובה פיינר			בית חלקיה	(1)	118			

(1) כתובת: השעורה 118.

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	יהודה היקרי	118475	היקרי אדריכלים	רחובות	הורביץ אלי	12	077-5012051	077-5012052	yehuda@hikri.co.il
מודד	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית	4	053-7201536		avishay.med@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

הוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קווי בניין כדלקמן:

א. הקטנת קו בניין צידי (צפוני) מ-3 מ', ל-2.75 מ'.

ב. הקטנת קו בניין צידי (דרומי) מ-3 מ', ל-2.50 מ'.

ג. הקטנת קו בניין קדמי (מזרחי) מ-5 מ', ל-4.68 מ'.

וכל זאת (סעיפים א' - ג' לעיל), לפי סעיף 62א(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.

2. ניווד 30 מ"ר שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת, למעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(9) לחוק התו"ב

ובסמכות הוועדה המקומית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-7% משטח המגרש שהם 33.88 מ"ר, השטח יתווסף כדלקמן: 32.88 מ"ר

יתווסף למניין השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת, 1 מ"ר יתווסף למניין שטח השירות המותר מעל

הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(17)ב' לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

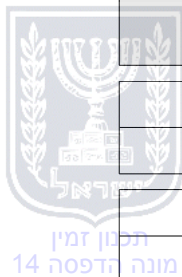
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	118	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	118

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'3	484	100
סה"כ	484	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	483.73	100
סה"כ	483.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד-משפחתיים (בר/138/1) בריכת שחיה פרטית (בר/309, בר/מק/309/3)
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. פיצול המבנה ליחידות מגורים נוספות, יהווה סטייה ניכרת מתכנית. זכויות בניה כמפורט בסעיף 5 2. קיר דרום מערב, אשר חורג מעבר לקו בניין 30%, יהיה ללא פתחים בכל המפלסים.
ב	הריסות ופינויים
	מבנה להריסה לפי תשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
4.68		(1)	2.5	2.75	1	2	9.5	1	40	30	0	31	282.88	484	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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:

* לפי תשריט. - בהיתר מקורי מס' 6935 ניתנו 2 הקלות בקו בנין אחורי ב 10% מ 5 מ' ל 4.5 והקלה ב 30% לקיר ללא פתחים מ 5 מ' ל 3.5 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) * לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי בעת הגשת הבקשה להיתר

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

הריסת מבנים קיימים החורגים מקווי בניין, שאין עליהם היתר בניה ומסומנים להריסה יהיה תנאי למתן היתר בניה.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בתוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי





בר2\138 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מספר יח"ד למגרש	גובה מכסימלי במ' (מעל מפלס הכניסה)	שטח בניה במ"ר למגרש (אלא אם נרשם באחוזים)				מספר קומות		תכנית קרקע מקסימלית	גודל מגרש במ"ר	קווי בניין			מספר מגרש	ייעוד קרקע
		מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		מיתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			אחורי	צידי	קדמי		
1	9.5	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1	2	40%	400-550	5	3	*5	101-170	מגורים א'3
		30	30	30	220									

*מגרשים שבחזיתם שטח פרטי פתוח או שטח ציבורי פתוח, קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ' מגבול השטח הפרטי הפתוח.

