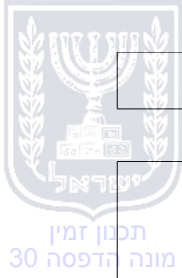


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0613992

בר 13/166 פיצול נחלה מס' 75 במושב גן הדרום



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

13/12/2020

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

מטרת התכנית פיצול מגרש למגורים מתוך נחלה ללא תוספת זכויות בניה ויחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר 13/166 פיצול נחלה מס' 75 במושב גן הדרום
מספר התכנית	מספר התכנית	456-0613992
שטח התכנית	שטח התכנית	3.033 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

171856 קואורדינאטה X

634979 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב גן הדרום

משק מסי 75

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: גן הדרום

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	75	התמר	גן הדרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
884	מוסדר	חלק		8

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 30



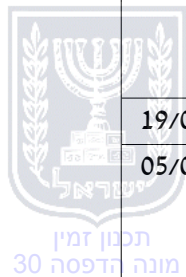
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/02/1987	1059	3429		החלפה	בר/ 166
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
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309. הוראות תכנית בר/ מק/309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 309 / 3
27/07/1988	2916	3573		החלפה	משמ/ 76 / בר



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 14 17/11/2020	מרדכי כהן	12/11/2020		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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	רחל שייב			גן הדרום	(1)				danielidor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גן דרום משק 75.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל שייב			גן הדרום	(1)				danielidor@gmail.com

(1) כתובת: מושב גן דרום משק 75.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	מרדכי כהן	21569030		ברקת	(1)				mordechaico hen77@gmail.com
מודד	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

(1) כתובת : הספיר 314 ברקת.

(2) כתובת : כפר מנדא 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הפרדת מגרש למגורים א' מתחום מגורים בנחלה חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלות (חלקות א') למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ג. קביעת קווי בניין.
- ד. קביעת זיקת הנאה.
- ה. הוראות להריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלת (חלקות א')	3,033.17	100
סה"כ	3,033.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	350	11.54
מגורים בישוב כפרי	2,683.09	88.46
סה"כ	3,033.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



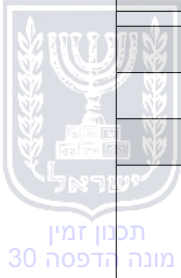
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד אחת, מחסן וחניה, בריכה פרטית
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות בניה כמצוין בטבלה מס' 5. 2. ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש. 3. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית. 4. יותרו פרגולות עד קו בנין אפס, בהסכמת השכן.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	יח"ד אחת + יחידת סמך, מחסנים, חניה, פל"ח, בריכה, מבני משק.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על המגרש 2 יח"ד בשני מבנים צמודי קרקע בגובה 2 קומות מעל מפלס הכניסה. 2. יותרו מחסנים דירתיים ו/או מחסני גינה בצמוד למבנים עם אפשרות לכניסה נפרדת או במבנה נפרד. 3. מיגון בהתאם להנחיות פקע"ר. 4. יותרו פרגולות עד קו בנין צדדי אפס, בהסכמת השכן. 5. ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש. 6. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית (בהתאם לתכניות מאושרות בר/309, 456-0116269). 7. תותר פעילות לא חקלאית (בהתאם לתכנית מאושרת בר/2020).
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה מעבר לרכבים ברוחב 3 מ' כמסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
										שרות							עיקרי
(3) 3	(3) 0	(3) 3	(3) 3	1	2	9	1	270	(2) 50	(1) 60	160	350	2	מגורים	א' מגורים		
6	0	(3) 3	(3) 3		2	9	(5) 2	350	50	(1) 60	(4) 240	2500	1	מגורים	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:

הערות כלליות:

א. מבני המשק יוצבו לפי הנחיות לוח הצבה הנוכח בסעיף 20 בתקנון תכנית מתאר מס' בר/104 ובמבנים קיימים ותוספת להם - לפי החלטת הוועדה המקומית.
ב. במבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה או במרחק מינימלי של 3 מטר 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 השטחים הנוספים כאמור יתווספו לסך השטחים המצוינים בטבלה עבור תא שטח 1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 12 מ"ר לממ"ד, 35 מ"ר לחניות, 10 מ"ר למחסן. שטחי השירות יכול שיהיו מעל או מתחת לקרקע. שטח המרתף יקבע בקונטור קומת הקרקע.
- (2) מרתף - שטח מרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- (3) יותר פרגולות עד קו בנין אפס בהסכמת השכן.
- (4) שטח יח"ד גדולה הנו 185 מ"ר + 55 מ"ר ליח"ד הורים.
- (5) בעל המשק, יח"ד הורים עד 55 מ"ר צמודה ליח"ד של בעל המשק.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תאושר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר בניה

6.2

ביוב

בתחום התכנית ובמרחק מאזור השינוי בתכנית עובר קו קולחין קיים עפ"י תמ"א/ 1. יש לנקוט בפעולות להבטחת מניעת פגיעה בקו הקולחין בעת מתן היתרי בניה, כגון ציון תוואי הקו בתכניות המדידה להיתר, ואחרות עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.

6.3

ניקוז

בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן דל מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- הריסת המבנים המסומנים להריסה, טרם הוצאת היתרי בניה.
- פינוי מכולה הקיימת בשטח ייעוד קרקע מגורים ביישוב כפרי
טרם הגשת בקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בוועדה המקומית.

6.5

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי.

