

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0588293

בר/מק/8/438 - משק 158 - חיים גואטה מושב בן זכאי



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

במשק 158 בבן זכאי קיימים מבנים חקלאיים שמעוניינים להסב אותם לפלי"ח. על מנת לאפשר זאת, על המבנים להיכנס לתחום השטח הצהוב. לכן יצרנו שינוי לתחום השטח הצהוב ללא שינוי בסה"כ גודל השטח הצהוב. כמו כן, התוכנית מבקשת להקטין קווי בניין כמסומן בתשריט (גבול בין ייעודי קרקע במגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית, ל-0 מטר, קדמי, עבור מבנה עזר (מחסן קיים), ל-16.5 מטר), וקופת 6% הקלה, קביעת גובה מבני מגורים ושינויי מגבלת מרחק בין מבני מגורים".



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/8/438 - משק 158 - חיים גואטה מושב בן זכאי

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0588293

שטח התכנית 1.2
7.877 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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	174845
	קואורדינאטה Y	640700

1.5.2 תיאור מקום משק 158 רחוב הרימון מושב בן זכאי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: בן זכאי

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5518	מוסדר	חלק	19	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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/ 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/ 438 / 1	ללא שינוי		2255		16/09/1976
בר/ 438 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית בר/ 2/438 ממשיכות לחול	2119		19/06/1975
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
משמ/ 142	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית בר/ 2/438 ממשיכות לחול	4455	436	10/11/1996

הערה לטבלה:

בר/2/438 - י.פ. 2119 עמוד 1867



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחאל בלולו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחאל בלולו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מצב מאושר	12: 43 11/02/2021	רחאל בלולו	11/02/2021			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 13 11/02/2021	רחאל בלולו	11/02/2021		1: 250	מנחה	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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	חיים גואטה			בן זכאי	(1)		052-7658026		amosgavita@gmail.com
	פרטי	שושנה גואטה			בן זכאי	(1)		052-7658026		amosgavita@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 158.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים גואטה			בן זכאי	(1)		052-7658026		amosgavita@gmail.com
פרטי	שושנה גואטה			בן זכאי	(1)				amosgavita@gmail.com

(1) כתובת: משק 158.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6583425		
אחר	בר רשות	חיים גואטה			בן זכאי	(1)		052-7658026		amosgavita@gmail.com
אחר	בר רשות	שושנה גואטה			בן זכאי	(1)		052-7658026		amosgavita@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: משק 158.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	רחאל בלולו	29264		רחובות	עזרא	4	077-5053370	08-9458066	7366089@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דן שלסנגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	dan@dnts.co.il



תכנון זמין
הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	במגרש 158A מגורים + מבני משק + פל"ח
קרקע חקלאית	במגרש 158B מבני משק + גידולים חקלאיים

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

שינויי תחום חצר המגורים בנחלה, ללא שינוי בשטח הכולל, הקטנת קווי בניין, קביעת גובה מבני מגורים, הוספת 6% הקלה ושינוי מרחק בין מבני מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזאת עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה ובסמכות הועדה המקומית.
- הקטנת קו בניין אחורי לתחום חצר המגורים מ-5 מ' ל-0, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה ובסמכות ועדה מקומית.
- הקטנת קו בנין קדמי מ-20 מ' ל-16.5 מ' באופן נקודתי, עבור מבנה עזר (מחסן) קיים וזאת עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק תכנון ובניה ובסמכות ועדה מקומית.
- 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 תכנון ובניה ובסמכות הוועדה המקומית.
- שינוי הגבלת מרחק מינימלי בין בית לבית במגרש אחד, מ-5 מ' ל-2.60 מ' כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק תכנון ובניה ובסמכות הוועדה המקומית.
- תוספת 6% משטח המגרש שהם 150 מ"ר לשטח עיקרי עפ"י 62א(א)9 לחוק התכנון ובניה ובסמכות הוועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	158A
קרקע חקלאית	158B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	158A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	158B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	158A
להריסה	קרקע חקלאית	158B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	5,377	68.26
אזור מגורים בנחלות (חלקות א)	2,500	31.74
סה"כ	7,877	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.28	31.75
קרקע חקלאית	5,374.24	68.25
סה"כ	7,874.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



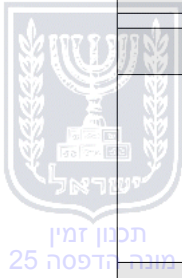
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים מגורים, מבני משק, עיבוד קרקע או להחזקת בעלי חיים, מבני עזר (שטחי שרות) עפ"י תכנית מאושרת בר/438/2 בריכת שחיה פרטית עפ"י תכנית מאושרת בר/309/3, בר/מק/309/3 מבנה פל"ח- עפ"י תכנית מאושרת בר/2020
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח מרחק בין בית לבית 2.60 מ' או צמוד, זכויות בניה, כמפורט בסעיף 5 בתוכנית זו.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים מבני משק, עיבוד קרקע או להחזקת בע"ח- עפ"י תכניות מאושרות בר/1/438, בר/2/438 וכמפורט בתוספת הראשונה לחוק.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתוכנית בר/1/438, בר/2/438 וכמצויין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 בתוכנית זו.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	158A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(6)	(5) 2	200	(4) 69 (3) 500	2500	158A	מגורים בישוב כפרי	
(9) 5	(8) 0	(7) 4	(7) 4	2	(6)				(11) (10)		158B	קרקע חקלאית	
	(12) 5	(12) 3	(12) 3									קרקע חקלאית	

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:

קווי בנין בתחום המגרש בן יעודי הקרקע: מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית יהיה 0 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20% משטח חצר המגורים לעיבוד קרקע או החזקת בעלי חיים (עפ"י בר/2/438) + 500 מ"ר למבנה פל"ח (עפ"י בר/2020).

(2) עפ"י המצוין בתכנית מאושרות בר/1/438, בר/2020.

(3) 350 מ"ר עפ"י תב"ע מאושרת בר/2/438 + 150 מ"ר עפ"י הקלה 6% לתכנית שהופקדו לפני 08/1989 ..

(4) סככה למכונית + מחסן + ממ"דים.

(5) 1 לבעל המשק + 1 לבן ממשיד ב- 2 מבנים ניפרדים או במבנה אחד.

(6) 9.5 מ' לגג רעפים 7.5 מ' לגג שטוח.

(7) קו בנין למבני עזר 3 או 0 מ' , בהסכמת השכן (בר/2/438) כמו כן תותר הקמת סככה למכוניות פרטיות בקו בנין 0 בהסכמת שכן (בר/2/438) ובתנאי ניקוז הגגות למגרשו של המבקש.

(8) קו בנין אחורי לתחום חצר המגורים הגובל עם קרקע חקלאית של הנחלה, עבור מבנה עזר, 5 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן (בר/2/438) ובתנאי ניקוז הגגות למגרשו של המבקש.

(9) הקמת סככה למכוניות פרטיות, תורשה בקו בנין 1.5 מ' או בקו בנין 0 מ' באישור הוועדה המקומית (בר/2/438) ובתנאי ניקוז הגגות למגרשו של המבקש. מחסן קיים (מבנה עזר), יותר בקו בנין 16.5 מ' מחזית הנחלה ושאר מבני העזר יותרו בקו בנין 20 מ' מחזית הנחלה.

(10) לעיבוד קרקע או החזקת בע"ח באישור הוועדה המקומית מכוח תוכנית בר/2/438.

(11) באישור הוועדה המקומית מכוח תוכנית בר/2/438.

(12) הוראות בניה לגבי חממות, ראה תקנון בר/1/438.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י התקן הארצי התקף.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט של עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לאישור פקיד היערות.
 ג. במסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים - 4 מ' מקצה גזע העץ, לאזור הבניה/חפירה.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

הריסת המבנים המסומנים להריסה או הוצאת היתר עבורם .
 הגשת תצ"ר לאחר מתן תוקף לתוכנית זו ע"ח היזם ואישור התצ"ר בוועדה המקומית.

6.4

מבנים קיימים

מבנים 1,2,3,4 החורגים מעבר לקווי הבניין אינם שייכים ליזמים .

6.5

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	5 שנים

7.2 מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מתוך בר/2/438

תוכנית מספר: 456-0588293 שם התוכנית: חיים גואטה
עורך התוכנית: רחאל בלולו תאריך: 11.02.2021

יעוד	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	גודל מגרש כללי	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות									עיקרי
מגורים בישוב כפרי	3000 (1)		2	2 (4)	395		2	5.0 (5)	4.0 (6)	4.0 (6)	5.0 (7)		
קרקע חקלאית	4000 (9)		1				1		3	3	5		

הערות:

- (1) הערך מתייחס לשטח מגרש מקסימלי למ"ר.
- (2) 2 יח"ד במבנה אחד או ב-2 מבנים נפרדים. שטח הבנייה הכולל לא יעלה על 350 מ"ר ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר.
- (3) סככה למכונית ומחסן.
- (4) 2 יח"ד = בעל המשק+בן ממשיד.
- (5) קו בנין קידמי למבנה עזר ומבני משק 20 מ', הקמת סככה למכוניות פרטיות תורשה בקו בנין 1.5 מ' מחזית המגרש או בקו בנין 0 מ' באישור הוועדה המקומית.
- (6) קו בנין צדדי למבנה עזר 3 או 0 בהסכמת שכן, הקמת סככה למכוניות פרטיות תורשה בקו בנין 0 מ' בהסכמת שכן.
- (7) קו בנין אחורי למבנה עזר 5 או 0 בהסכמת שכן.
- (8) לעיבוד קרקע או להחזקת בע"ח, באישור הוועדה המקומית.
- (9) הערך מתייחס לשטח מגרש מינימאלי למ"ר.
- (10) באישור הוועדה המקומית.

- הוראות הבניה לגבי חממות עפ"י תקנון בר/1/438