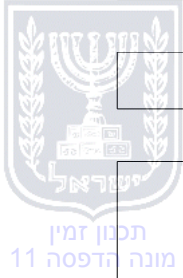


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0826206

בר/מק/138/9/1 הוספת זכויות בניה והקטנת קווי בניין במגרש 96/1



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

התכנית מניידת ומוסיפה שטחי בניה עיקריים, מקטינה קווי בנין ונותנת הוראות בניה לשם הסדרת בניה קימת במגרש מגורים בתחום מושב בית חלקיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/138/9/1 הוספת זכויות בניה והקטנת קווי בניין
במגרש 96/1

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
456-0826206

שטח התכנית
0.500 דונם

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
קואורדינאטה X	182267
קואורדינאטה Y	633163

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים ברחוב שבעת המינים מצפון ורחוב ללא מוצע ממזרח, שטח מגורים לא מנוצל ממערב ויח"ד מדרום בקצה הרחוב שלא מוצא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בית חלקיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	96	בית חלקיה	בית חלקיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4728	מוסדר	חלק		124

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/138 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138 /1 ממשיכות לחול	4904	4309	25/07/2000
בר/138 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138 /2 ממשיכות לחול.	5104	3699	21/08/2002
בר/מק/138 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/מק/138 /9 ממשיכות לחול.	6047	1414	13/01/2010
בר/309	כפיפות	תכנית זו כפופה ואינה משנה את הוראות תכנית בר/309	6203	2695	23/02/2011
בר/מק/309 /3	כפיפות	תכנית זו כפופה ואינה משנה את הוראות תכנית בר/מק/309/3	6565	3612	19/03/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 20 04/03/2020	עפר נצר	04/03/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		20: 25 19/10/2020	עפר נצר	19/10/2020	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
חוכר	אחר	יהושע פוליטנסקי			בית חלקיה	בית חלקיה	96			y0548433119@gmail.com
חוכרת	אחר	יעל פוליטנסקי			בית חלקיה	בית חלקיה	96			y0548433119@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושע פוליטנסקי			בית חלקיה	בית חלקיה	96			y0548433119@gmail.com
פרטי	יעל פוליטנסקי			בית חלקיה	בית חלקיה	96			y0548433119@gmail.com

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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ג'מעה בדיר	1434		כפר קאסם	(1)				jimaabdair@gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קדמי (צפוני) מ-5 מ', ל-4.5 מ'.

ב. הקטנת קו בניין צידי (דרומי) מ-4 מ', ל-3.6 מ'.

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

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

3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-7% משטח המגרש, שהם 35 מ"ר, השטח יתווסף למניין השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת, עפ"י סעיף 62א(א)(17)ב' לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

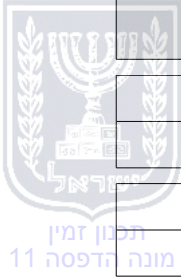
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	961	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	961

3.2 טבלת שטחים

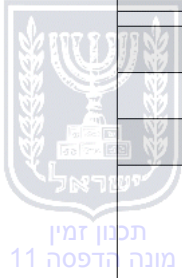
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 3	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.03	100
סה"כ	500.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד משפחתיים, בריכת שחיה פרטית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פיצול המבנה ליחידות דיור נוספות, יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו. 2. שטח הקומה שמתחת למפלס הכניסה יהיה למטרת שרות בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% 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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
4.5 (5)	(4)	3.6 (3)	3 (2)	1	2	9.5	2	1	40	345	30	30	285 (1)	500	961	מגורים א'		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 220 + 30 ניווד מהמרתף + תוספת 35 מ"ר שהם 7%.

(2) מערבי.

(3) דרומי.

(4) לא רלוונטי - מגרש פינתי.

(5) 3.0 לדרך משולבת.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	הקמת גדר על גבי יסוד בטון, בגבול מערבי של תא שטח 961. עפ"י המצוין בתכנית מאושרת בר/138/1.
6.2	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת בקשה להיתר.
6.3	ניהול מי נגר
	א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 (תמא 1). ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. כמויות עודפות יופנו בתעלה פתוחה למערכת פינוי מי נגר קיימת של הישוב.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	על תא שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	הגשת בקשה להיתר באישור תכנית זו.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מאושרת מספר: בר/מק/9/138_ עפ"י טבלה בסעיף 5. בתכנית

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	3	3	5	1	2	9.5	2	1	40	62	310	30	30	30	220	500	96/1	מגורים א' 3

