

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0589374

בר/166/1/3 משק 80 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 :

15/03/2021

להפקיד את התכנית

לירה ביר

05/07/2021

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

תכנית זו מפרידה בין מגרש 80' א' ובין מגרש 80 ב' על פי תב"ע מאושרת בר/166/3 כך שמגרש 80 ב' יהיה מגרש עצמאי ויהווה מגרש למגורים א' תכנית זו באה לשנות את תחום חצר המגורים בנחלה ללא שינוי בשטחה הכולל תכנית זו באה לשנות קווי בנין עפ"י מצב קיים בפועל גם במגרש המפוצל וגם בנחלה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | בר/1/3/166 משק 80 במושב גן הדרום          |
| 1.1                    | מספר התכנית                            | 456-0589374                               |
| 1.2                    | שטח התכנית                             | 29.202 דונם                               |
| 1.4                    | סיווג התכנית                           | תכנית מפורטת                              |
|                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן  |
|                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מחוזית                                    |
|                        | לפי סעיף בחוק                          | ל"ר                                       |
|                        | 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

172312 קואורדינאטה X

634739 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק מס' 80 במושב גן הדרום

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

| ישוב     | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------|------|----------|-------|
| גן הדרום | התמר | 80       |       |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 884      | מוסדר   | חלק           | 7, 13               | 59, 69            |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| בר/166/3    | א80, ב80         |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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/166/3          | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/166/3 ממשיכות לחול.          | 4644               | 3576                    | 17/05/1998 |
| 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. הוראות תכנית בר/מק/309/3 תחולנה על תכנית זו. | 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                  |                                     |                   | ניצה רוטשס |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2 |                   | ניצה רוטשס |             |                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מוצע 1                    |                   | ניצה רוטשס |             | 1                 | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תכנית צל                            | 12: 43 26/05/2021 | ניצה רוטשס | 26/05/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                                     | 13: 25 29/12/2019 | ניצה רוטשס | 29/12/2019  | 1                 | 1: 500   | 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|----------|----------|-----|-------------|-----|----------------------|
|                | פרטי | אברהם שוקרגי |               |          | גן הדרום | גן הדרום | 80  | 050-9112552 |     | falafel4x4@gmail.com |
|                | פרטי | חנה שוקרגי   |               |          | גן הדרום | גן הדרום | 80  | 050-9112552 |     | falafel4x4@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|------|--------------|---------------|----------|----------|----------|-----|-------------|-----|----------------------|
| פרטי | אברהם שוקרגי |               |          | גן הדרום | גן הדרום | 80  | 050-9112552 |     | falafel4x4@gmail.com |
| פרטי | חנה שוקרגי   |               |          | גן הדרום | גן הדרום | 80  | 050-9112552 |     | falafel4x4@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|-----|--------------------------|
| ה/אדריכלו<br>ת | עורך ראשי | ניצה רוטשס | 16303         |          | גאליה | ארז  | 162 | 08-9319273 |     | rotches@netvision.net.il |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                  | ישוב           | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|------------|---------------|---|----------------|------|-----|------------|-----|-----------------------|
| מודד           | מודד | דן שלזינגר | 644           | שלזינגר<br>מדידות<br>ומערכות מידע<br>בע"מ | ראשון<br>לציון | חומה | 12  | 03-9523332 |     | office@dnts.<br>co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 מנחלה, שינוי גאומטרי בתחום חצר המגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בנחלה למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי
- ב. שינוי גאומטרי בתחום חצר המגורים ע"י שינוי יעוד בהסכמת הבעלים
- ג. שינויים בקווי בנין כמסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד              | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א'         | 1B      |
| מגורים בישוב כפרי | 1A      |
| קרקע חקלאית       | 1C, 1D  |
| דרך מאושרת        | 1F      |

| סימון בתשריט     | יעוד              | תאי שטח כפופים |
|------------------|-------------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת        | 1F             |
| גבול מגבלות בניה | מגורים בישוב כפרי | 1A             |
| גבול מגבלות בניה | קרקע חקלאית       | 1C, 1D         |
| להריסה           | דרך מאושרת        | 1F             |
| להריסה           | קרקע חקלאית       | 1C             |
| קו מים 4" ומעלה  | מגורים בישוב כפרי | 1A             |
| קו מים 4" ומעלה  | קרקע חקלאית       | 1C, 1D         |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד               | מ"ר           | אחוזים     |
|--------------------|---------------|------------|
| אזור חקלאי         | 25,636        | 87.79      |
| אזור מגורים בנחלות | 3,001         | 10.28      |
| דרך קיימת          | 565           | 1.94       |
| <b>סה"כ</b>        | <b>29,202</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד              | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|-------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת        | 563.1            | 1.93         |
| מגורים א'         | 503.59           | 1.72         |
| מגורים בישוב כפרי | 2,320.68         | 7.95         |
| קרקע חקלאית       | 25,816.08        | 88.40        |
| <b>סה"כ</b>       | <b>29,203.45</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | תותר בניית יחידת דיור אחת במבנה אחד.<br>תותר הקמת בריכת שחיה פרטית הכל בהתאם לתכניות מאושרות בר/309, 456-0116269   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש מחסן:<br>מחסן יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים בלבד.<br>גובה נטו לא יעלה על 2.40 מ' ותקרתו תהיה קשיחה.<br>גדרות:<br>תותר בניה קשיחה של גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.2 מ' ויתרת הגדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או רשת) עד לגובה מקסימלי כולל של 2.0 מ'.<br>במגרש פינתי גובה הגדר הקשיחה לא יעלה על 0.6 מ' ויתרת גדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או רשת) עד לגובה מקסימלי כולל של 1.20 מ' ולפי שיקול דעת הועדה המקומית.<br>לא תורשה הקמת גדר תיל דוקרני.<br>שטחי שירות ליח"ד יכללו ממ"ד בכפוף להנחיות פיקוד העורף, חניה ומחסן, זכויות בניה כמפורט בטבלה 5 |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | 1. בתחום חצר המגורים מותר לבנות מבנים למגורים מבני משק ומבנים לאחזקת בעלי חיים וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים.<br>תותר הקמת 1 יח"ד ויחידת הורים הצמודה ליחידה<br>2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית-הכל בהתאם לתכניות מאושרות בר/309, 456-0116269<br>3. תותר הקמת מבנה לפעילות לא חקלאית-הכל בהתאם לתכנית מאושרת בר/2020   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תותר יח"ד למחזיק במשק חקלאי ויח"ד 1 להורים והיא תהיה צמודה ליחידה הראשונה.<br>מותר לפצל קומה לשני מפלסים.<br>מרחק בין 2 מבנים למגורים יהיה 0 (מבנים צמודים)<br>מבנים חקלאיים:<br>היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו בהתאם ללוח ההצבה עפ"י דרישות משרד החקלאות. מונה הדפסה 19<br>לא יינתן היתר בניה לחממה ובית צל ולכל מבנה משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעית הניקוז והביוב לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.<br>מבנה עזר:<br>יתרו שטחי שירות ליח"ד בעל המשק: ממ"ד, חניה מקורה ומחסן, ליח"ד הורים יותר ממ"ד בלבד כשטח שירות.   |



תכנון זמין  
הדפסה 19

| 4.2 | מגורים בישוב כפרי   |
|-----|---|
|     | <p>מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או בנפרד<br/>                     קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז הגגות למגרש המבקש.<br/>                     קו בנין קדמי למחסן/מבנה עזר 6 מ' לדרך קיימת<br/>                     קו בנין אחורי למחסן/ מבנה עזר: 0-מטר בהסכמת שכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.<br/>                     גובה נטו לא יעלה על 2.40 מ' ותקרתו תהיה קשיחה.</p> <p>גדרות:<br/>                     תותר בניה קשיחה של גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.2 מ' ויתרת הגדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או רשת) עד לגובה מקסימלי כולל של 2.0 מ'.<br/>                     במגרש פינתי גובה הגדר הקשיחה לא יעלה על 0.6 מ' ויתרת גדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או רשת) עד לגובה מקסימלי כולל של 1.20 מ' ולפי שיקול דעת הועדה המקומית.<br/>                     לא תורשה הקמת גדר תיל דוקרני</p> <p>שטחי שירות יכללו ממ"ד בכפוף להנחיות פיקוד העורף, חנייה ומחסן, זכויות בניה כמפורט בטבלה 5.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

| 4.3   | קרקע חקלאית  |
|-------|--|
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מותר לבנות מבני משק חקלאיים מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים</p>  |
| 4.3.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b><br/>                     מבנים חקלאיים:<br/>                     היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו בהתאם ללוח ההצבה עפ"י דרישות משרד החקלאות.<br/>                     לא יינתן היתר בניה לחממה ובית צל ולכל מבנה משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעית הניקוז והביוב לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>הנחיות למרחקי הצבה בשטחים החקלאיים: בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה יינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.</p> <p>היתרי בניה למבני משק ולמבנים להחזקת בעלי חיים יינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

| 4.4   | דרך מאושרת  |
|-------|---|
| 4.4.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל</p> |
| 4.4.2 | <p><b>הוראות</b></p>                                      |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |             |            | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש    | יעוד                   |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|--|-----------|-------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------|----------|------------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |  |           |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |          |                        |
|                  |            |       |             |            |  |           |                         |                      | שרות              | עיקרי              |         |          |                        |
| (1)              | (1)        | (1)   | (1)         | 2          |  | 1         |                         | 60                   | 165               | 500                | 1B      | מגורים   | מגורים א'              |
| (3)              | (3)        | (3)   | (3)         | (3)        | (3)  |           |                         |                      | (2)               |                    | 1A      | מבני משק | מגורים ב' ישוב<br>כפרי |
| (6)              | (6)        | (6)   | (6)         | 2          |  | 2 (5)     |                         | 60                   | 235 (4)           | 2321               | 1A      | מגורים   | מגורים ב' ישוב<br>כפרי |
| (3)              | (3)        | (3)   | (3)         | (3)        | (3)  |           |                         |                      | (7)               | 25636              | 1C, 1D  |          | 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תשריט.
- (2) עד 500 מ"ר לפליח (עפ"י בר/2020) בנוסף, עד 20% לעיבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בע"ח (עפ"י בר/3/166).
- (3) המבנים יוצבו על פי לוח ההצבה של משרד החקלאות.
- (4) 180 מ"ר עבור יח"ד אחת ועוד 55 מ"ר עבור יחידת הורים צמודה.
- (5) יחידה לבעל המשק + יחידת הורים 55 מ"ר..
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) עד 60% לעיבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים (עפ"י בר/3/166).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

- א. כל עבודה בשטח המוגדר כשטח עתיקות תתואם ותבוצע בביקוח של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה את האמצעים הדרושים לביצוע בדיקות מקדימות זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת יופעלו על החלקות /חלקי חלקות נהלי רשות העתיקות
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו שרידים יחודיים

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה

**6.3****חשמל**

הגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט

**6.4****ביוב**

קו הביוב ברדיוס המגן יבוצע בהתאם דרישות המחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית בהתאם להנחיות להנחת קווי מים לשתיה וקווי הולכה שאינם לשתיה (מש"ל) עדכון דצמבר 2018, חלק 5-צנרת שפכים וקולחים באזורי מגן של מתקני הפקה.

**6.5****תנאים למתן היתרי בניה**

טרם הגשת בקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בועדה המקומית.

הריסת המבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתרי בניה.

תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח בקרבת קו המים לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.

**6.6****היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק

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

מייד