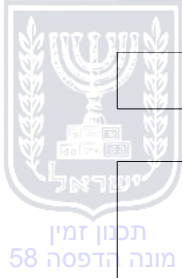


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0260562

בר/15/437 "פיצול משק 24-מושב גן שורק"



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 :

29/09/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

20/07/2021

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

תוכנית זו מפרידה מגרש מנחלה במושב, ומקימה מגרש מגורים א'. התוכנית גורעת יח"ד אחת מאזור המגורים בנחלה לטובת אזור מגורים א'. אין תוספת יח"ד בתוכנית. סך כל שטחי המגורים בתוכנית ( מגורים בנחלה ומגורים א' ) במצב הקיים ובמצב המוצע הנו 3.0 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	456-0260562	
שטח התכנית	3 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
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

177125 קואורדינאטה X

650200 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

חלק מחלקה 25, גוש 5444 במושב גן שורק

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גן רוה - חלק מתחום הרשות: גן שורק

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24		גן שורק

שכונה משק 24 מושב גן שורק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5444	מוסדר	חלק		25

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 58תכנון זמין  
מונה הדפסה 58תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**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/ 437 / 14	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/437/14 ממשיכות לחול.	6765	4138	04/03/2014
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
בר/ 437 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/437/1 ממשיכות לחול.	1943	2312	13/09/1973



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בני שילון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בני שילון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09:56 18/11/2020	בני שילון	26/12/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**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	מירב מלובני			גן שורק	(1)		054-2010014		medlitz@gmail.com
	פרטי	ערן מלובני			גן שורק	(2)		054-7333211		medlitz@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מושב גן שורק, ד.ג. עמק שורק 78685.

(2) כתובת: מושב גן שורק 24, ד.ג. עמק שורק 78685.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירב מלובני			גן שורק	(1)		054-2010014		medlitz@gmail.com
פרטי	ערן מלובני			גן שורק	(2)		054-7333211		medlitz@gmail.com

(1) כתובת: מושב גן שורק, ד.ג. עמק שורק 78685.

(2) כתובת: מושב גן שורק 24, ד.ג. עמק שורק 78685.

**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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	בני שילון	ה/25488		ראשון לציון	אלירז שלמה	5	076-5406284	076-5406284	Bennyshilon@walla.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)	2	04-8395202	04-8396098	Halabi@hala bil.co.il

(1) כתובת: רח' שלמה אלירז 5/25 ראשון לציון.

(2) כתובת: דליית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

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

1. פיצול נחלה ללא תוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א' (תא שטח מס' 10).

ב. קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10
מגורים בישוב כפרי	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,000	100
סה"כ	3,000	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	509.01	16.97
מגורים בישוב כפרי	2,491.03	83.03
סה"כ	3,000.04	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> תותר בניית יחידת דיור אחת, במבנה אחד. תותר בניית בריכות שחיה עפ"י תכניות בר/309 ו-בר/מק/309/3.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b> א תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד בתא שטח מס' 10. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת מחסן ו/או ממ"ד או חניה מקורה, אשר ייכלל/תיכלל (בהתאמה) במניין שטחי השירות המותרים עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<b>שימושים</b> תותר בניית יחידת דיור אחת לבעל המשק + יחידת הורים צמודה, במבנה אחד. תותר בניית מבנה/י פל"ח עפ"י תכנית בר/2020. תותר בניית בריכות שחיה עפ"י תכניות בר/309 ו-בר/מק/309/3.
4.2.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b> א תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד + יחידת הורים צמודה אחת בתא שטח מס' 20. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים + מרתף. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת מחסן. המחסן ייכלל במניין שטחי השירות. תותר הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א. הממ"ד ייכלל במניין שטחי השירות. תותר הקמת חניה מקורה. החניה המקורה תיכלל במניין שטחי השירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
												עיקרי					שרות
5	0	0	0		2	9	1	47.15	70.73	360	120	(1) 60	180	509	10	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9	(3) 2	13.25	18.07	450	120	60	(2) 270	2491	20	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:

א. תותר בניית יחידת הורים ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר שתוצמד למבנה של בעל המשק.

ב. מרחק בין בית לבית במגרש אחד, מינימום 5 מטר.

ג. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה למגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.

ד. לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני בחזית החלקות המיועדות למגורים.

ה. ניתן יהיה לנייד שטחים אל תת הקרקע.

ו. שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח השירות ישמש לחנייה/ות מקורה/ות, ממ"ד לפי הוראות פקע"ר ומחסן..

(2) תותר בניית יחידת הורים ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

(3) כולל יחידת הורים צמודה במבנה אחד.

(4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה תהיה עפ"י תקן חניה תקף ובתחומי המגרש.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

א. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתוכנית זו.

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

