

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0618397

בר/מק/76/91 - פלמחים - חלוקת אזור המגורים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מחלקת את תאי השטח המיועדים למגורים בישוב כפרי בתכנית מס' בר 9/76 למגרשים שניתן יהיה לשייך בעתיד, ללא תוספת יח"ד וללא תוספת זכויות בנייה. בנוסף, התכנית מסדירה דירות מעבר קיימות.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 בר/מק/1/9/76 פלמחים - חלוקת אזור המגורים **ומספר התכנית**

מספר התכנית 456-0618397

1.2 שטח התכנית 142.431 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שורקות
	קואורדינאטה X	172396
	קואורדינאטה Y	649043

1.5.2 תיאור מקום מחנה קיבוץ פלמחים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות: פלמחים

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
5274	מוסדר	חלק	16-17, 26	10-15, 18-21, 25, 27-30, 32
5275	מוסדר	חלק		1-2, 4, 11-12, 14, 17

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/ 9/76	19, 20, 23, 343, 604, 612, 614 - 615, 624, 706, 711, 822 - 821, 818
בר/ 9/76	11 - 15, 330 - 331, 356, 618, 626, 702, 706 - 707, 802 - 803, 813, 816, 823, 829

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/10/2011	22	6304	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/76/9 ממשיכות לחול	שינוי	בר/76/9



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אילן איזן			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילן איזן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 43 05/07/2021	אילן איזן	05/07/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת שטחים	11: 24 01/11/2021	סמי חלבי	22/11/2020	6	1: 1	מחייב	טבלת שטחים

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
	פרטי			קיבוץ פלמחים	פלמחים	(1)		03-9538386	03-9624798	mazkira@palmachim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ פלמחים	פלמחים	(1)		03-9538386	03-9624798	mazkira@palmachim.org.il

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	154	03-7632222	03-7632233	merkztichnun@mi.gov.il
חוכר				קיבוץ פלמחים	פלמחים	(1)		03-9538386	03-9624798	mazkira@palmachim.org.il

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק.

**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	אילן איזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מודד	מודד	סמי חלבי	1114		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8848660	04-8848661	geomap.sami@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 5131.



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**

שיוך דירות בקיבוץ פלמחים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חלוקת תאי שטח המיועדים ליעוד קרקע 'מגורים בישוב כפרי' למגרשים המיועדים למבנה אחד חד משפחתי, דו משפחתי, תלת משפחתי או 4 משפחתי, לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבנייה.
2. החלפת שטחים בין שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים בישוב כפרי, ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. כל זאת ללא שינוי בשטח ובזכויות הבניה של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה.
3. חלוקת תא שטח מס' 604 המיועד לשפ"פ בתכנית מס' בר/9/76/9 פלמחים - קהילת אלי סיני, כך שניתן להקצות מגרש לחדר טרנספורמציה לחברת החשמל, עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק תהכנון והבנייה.
4. הרחבת דרכים בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף, לפי סעיף 62א(א)2 לחוק התכנון והבנייה.
5. קביעה ושינויים בקווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה.
6. שינויים בשטח מגרש מינימלי כדלקמן:
  - בייעוד מגורים בישוב כפרי, מ-250 מ"ר, לשטח מגרש מינימלי עד 38 מ"ר (תאי שטח 299, 300, 608, 613, 616, 617, 622, 623), המיועדים לא למטרת מגורים, כמפורט בסעיף 4.1.1.
  - ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מ-500 מ"ר, ל-372 מ"ר (תא שטח 753), וכל זאת עפ"י סעיף 62א(א)7 לחוק התכנון והבניה.
7. ביטול מגבלת חלוקת תא שטח מס' 707 (מגבלה שנרשמה בתכנית מאושרת בר/9/76/9, סעיף 4.3.2 ז', בייעוד קרקע 'מגורים מיוחד ואזור שירותים קהילתיים'), ונמצאת כעת בייעוד קרקע מגורים ומבנים ומוסדות ציבור וזאת עפ"י סעיף 62א(א)7 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 106 - 109, 110A, 110B, 111 - 113, 114A, 114B, 115, 116, 117A, 117B, 118, 119A, 119B, 120 - 124, 125A, 125B, 126 - 141, 142A, 142B, 143A, 143B, 144, 145A, 145B, 146A, 146B, 147, 148A, 148B, 149, 150A, 150B, 151, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B, 156A, 156B, 157A, 157B, 158A, 158B, 159A, 159B, 160A, 160B, 161A, 161B, 162, 163A, 163B, 164A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B, 167A, 167B, 168A, 168B, 169A, 169B, 170A, 170B, 171A, 171B, 172A, 172B, 173A, 173B, 174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 178A, 178B, 179A, 179B, 180A, 180B, 181A, 181B, 182A, 182B, 183A, 183B, 185A, 185B, 186A, 186B, 187A, 187B, 188A, 188B, 189A, 189B, 190A, 190B, 191A, 191B, 192A, 192B, 193A, 193B, 194A, 194B, 195A, 195B, 196A, 196B, 197A, 197B, 198A, 198B, 199A, 199B, 200A, 200B, 201A, 201B, 299, 300, 600 - 611, 613 - 617, 619 - 624	מגורים בישוב כפרי
753 - 751	מבנים ומוסדות ציבור
634 - 631	שטח פרטי פתוח
816, 813, 812	דרך מאושרת
833	דרך מוצעת
821, 820	דרך משולבת
823	דרך ו/או טיפול נופי
256 - 251	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
609	מגורים בישוב כפרי	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
,123 - 120, 118, 115, 113, 109, 106, 126, 137, 140, 299, 300, 606, 600, 620, 619	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
166B	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה 2
631	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה 2
813	דרך מאושרת	תחום השפעה
103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 179A, 179B, 180B, 187A, 187B, 188A, 188B, 189A, 189B, 190A, 190B, 191A, 191B, 192A, 192B, 614	מגורים בישוב כפרי	תחום השפעה
256, 252	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	תחום השפעה
634	שטח פרטי פתוח	תחום השפעה

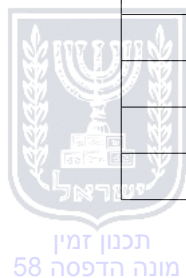
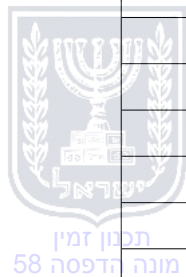
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,164	0.82
דרך מאושרת	18,455	12.96
דרך משולבת	3,251	2.28
מבנים ומוסדות ציבור	5,480	3.85
מגורים בישוב כפרי	104,054	73.06
מגורים מיוחד ואזור שרותים קהילתיים	7,769	5.46
פרטי פתוח	2,258	1.59
<b>סה"כ</b>	<b>142,431</b>	<b>100</b>

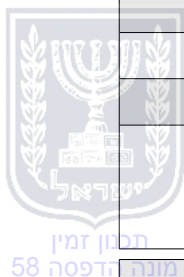
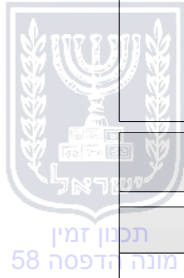
### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,164.16	0.82
דרך מאושרת	18,459.7	12.96
דרך מוצעת	56.32	0.04
דרך משולבת	3,247.65	2.28
מבנים ומוסדות ציבור	5,506.23	3.87
מגורים בישוב כפרי	103,969.09	73
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	7,769.36	5.45
שטח פרטי פתוח	2,258.24	1.59
<b>סה"כ</b>	<b>142,430.74</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם לתכנית מס' בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.                  בתא שטח 299 תותר סדנת אומנים במבנה קיים (עפ"י היתר מאושר מס' 3168 מתאריך 03.11.1983).                  בתא שטח 300 יותר חדר חשמל קיים.                  בתאי שטח: 299, 300, 600-611, 613-617, 619-624, A188, A196, B197, לא תותר בניה למגורים.                  תאי שטח אלה ישמשו לשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 ד-ז' לתכנית המאושרת בר/9/76.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. מרחק בין שני מבני מגורים יהיה 0 או 6 מטר לפחות, בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.                  2. קווי הבנין למבני המגורים כמפורט בטבלת הזכויות, ואולם מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו החורגים מקווי הבנין הנ"ל, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו, בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.                  3. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבנין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת מרתף, ו/או קומה עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הראשונה ולמעט גרם מדרגות חיצוני ובלתי מקורה המוביל אל הקומה העליונה. קווי בנין לבתי מגורים שבתחום 100 מטר מקו החוף יהיו כמסומן בתשריט, בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום שטח הכלול ברצועת 100 מטר מקו חוף הים, המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות, תאסר כל בנייה למעט עבודות פיתוח וגינון. הרחבת הבינוי למגורים בתחום תאי שטח אלו תהווה סטייה ניכרת מתכנית, בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.</p>
<b>ג</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם ל"מגורים מיוחד ואזור שירותים קהילתיים" בתכנית מס' בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.</p>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	בהתאם לתכנית מס' בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.7</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.8</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.

שטח פרטי פתוח	4.8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(8)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	(6)	3	(5) 9	2.6	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	10 חד משפחתי	101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B	מגורים בישוב כפרי
(8)			(6)	3	(5) 9	2.6	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	10 חד משפחתי	110A, 110B, 114A, 114B, 117A, 117B, 119A, 119B, 125A, 125B	מגורים בישוב כפרי
(8)			(6)	3	(5) 9	2.6	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	7 חד משפחתי	- 129 135	מגורים בישוב כפרי
(8)			(6)	3	(5) 9	2.7	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	12 חד משפחתי	142A, 142B, 143A, 143B, 145A, 145B, 146A, 146B,	מגורים בישוב כפרי



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה										
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	2.5	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	11 חד משפחתי	147, 148A, 148B, 149	מגורים בישוב כפרי
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	2.5	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	12 חד משפחתי	156A, 156B, 157A, 157B, 158A, 158B, 159A, 159B, 160A, 160B, 161A, 161B	מגורים בישוב כפרי
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	2.6	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	11 חד משפחתי	163 ,162 A, 163B, 164A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B,	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
														167A, 167B			
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	2.5	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	12 חד משפחתי	168A, 168B, 169A, 169B, 170A, 170B, 171A, 171B, 172A, 172B, 173A, 173B	מגורים בישוב כפרי
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	2.5	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	12 חד משפחתי	174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 178A, 178B, 179A, 179B	מגורים בישוב כפרי
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	2.5	(4) 1	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	12 חד משפחתי	180A, 180B, 181A, 181B, 182A, 182B, 183A, 183B, 185A,	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
															141, 140	כפרי			
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	2.6	(4) 3	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	4 תלת משפחתי	,121, 118 137, 122	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	3.2	(4) 4	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	6 רביעיות	,109, 106 ,115, 113 124, 120	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(7)	(7)	(6)	3	(5) 9	2.9	(4) 4	40	(3) 160			(2)	(1) 160	250	6 רביעיות	,112, 108 ,123, 116 127, 126	מגורים בישוב כפרי		
														38		- 299 600, 300 ,611 - - 613 619, 617 ,624 - 188A, 196A, 197B	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(8)	(8)		2	7.5		(10) 67	40	(9) 45			(9) 5	(9) 40	(8)		- 251 256	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
(8)	(8)	(8)		2	12			45	60%			(11) 10	(11) 50	345		- 751 753	מבנים ומוסדות ציבור		
(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)		- 631 634	שטח פרטי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי			
(8)	10 חד משפחתי	101A, 101B, 102A, 102B, 103A, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	10 חד משפחתי	110A, 110B, 114A, 114B, 117A, 117B, 119A, 119B, 125A, 125B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	7 חד משפחתי	135 - 129	מגורים ביישוב כפרי
(8)	12 חד משפחתי	142A, 142B, 143A, 143B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147, 148A, 148B, 149	מגורים ביישוב כפרי
(8)	11 חד משפחתי	150A, 150B, 151, 152A, 152B, 153A, 153B, 154A, 154B, 155A, 155B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	12 חד משפחתי	156A, 156B, 157A, 157B, 158A, 158B, 159A, 159B, 160A, 160B, 161A, 161B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	11 חד משפחתי	163A, 163B, 164A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B, 167A, 167B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	12 חד משפחתי	168A, 168B, 169A, 169B, 170A, 170B, 171A, 171B, 172A, 172B, 173A, 173B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	12 חד משפחתי	174A, 174B, 175A, 175B, 176A, 176B, 177A, 177B, 178A, 178B, 179A, 179B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	12 חד משפחתי	180A, 180B, 181A, 181B, 182A, 182B, 183A, 183B, 185A, 185B, 186A, 186B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	11 חד משפחתי	187A, 187B, 188B, 189A, 189B, 190A, 190B, 191A, 191B, 192A, 192B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	10 חד משפחתי	193A, 193B, 194A, 194B, 195A, 195B, 196B, 197A, 198A, 198B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	6 חד משפחתי	199A, 199B, 200A, 200B, 201A, 201B	מגורים ביישוב כפרי
(8)	3 דו משפחתי	144, 136, 128	מגורים ביישוב כפרי
(8)	6 תלת משפחתי	141, 140, 139, 138, 111, 107	מגורים ביישוב כפרי
(8)	4 תלת משפחתי	137, 122, 121, 118	מגורים ביישוב כפרי
(8)	6 רביעיות	124, 120, 115, 113, 109, 106	מגורים ביישוב כפרי
(8)	6 רביעיות	127, 126, 123, 116, 112, 108	מגורים ביישוב כפרי
		299 - 300, 600 - 611, 613 - 617, 619 - 624, 188A, 196A, 197B	מגורים ביישוב כפרי
(8)		251 - 256	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(8)		751 - 753	מבנים ומוסדות ציבור
(12)		631 - 634	שטח פרטי פתוח

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) לכל יחידת דיור.

(2) שטחי שירות יותרו ע"ח שטח עיקרי + ממ"ד בגודל עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

(3) לכל יח"ד: 160 מ"ר + ממ"ד.

(4) לכל תא שטח.

(5) גובה מבנה המצוין בטבלה לא כולל מערכות טכניות ופרגולות צל והוא מדוד מפני מפלס 0.00 (+/-).

(6) תותר קומה תת קרקעית על חשבון קומה מעל כניסה קובעת.

(7) כמסומן בתשריט או 0 מ' בהסכמת השכן.

(8) כמסומן בתשריט.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לתכנית מס' בר/9/76/1 פלמחים/קהילת אלי סיני, השימוש למגורים יותר אך ורק לדיור זמני - בשטח מרבי של עד 55 מ"ר ליחידת דיור זמנית (עיקרי + שירות).

(10) עד 67 יח"ד זמניות, בהתאם למצוין בתכנית המאושרת בר/9/76/1.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לתכנית מס' בר/9/76/1 פלמחים/קהילת אלי סיני.

(12) הפיתוח ייעשה באישור הוועדה המקומית, עפ"י תכנית בינוי. תותר בנייה חדשה בשטח של עד 1% לסככות צל בלבד, ובלבד שאינם בתחום 100 מ' מקו החוף, כמפורט בתכנית מאושרת בר/9/76/1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

ההוראות לתכנית זו יהיו על פי המפורט בתכנית מס' בר/9/76 פלמחים - קהילת אלי סיני.

### 6.2 הריסות ופינויים

המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו ייהרסו כתנאי להיתר בתחום אותו תא שטח בו נמצא המבנה.

### 6.3 הפקעות ו/או רישום

היטל השבחה יגבה כחוק.

### 6.4 חניה

1. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף.
2. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
3. בתא שטח שייעודו ציבורי כגון: "מבנים ומוסדות ציבורי", "פרטי פתוח", יותר שימוש לצורכי חנייה גם בתא שטח ציבורי גובל, כחלק מחישוב מכסת החנייה הנדרשת, לרבות חישוב בהתאם לשימושי קרקע מעורבים.

### 6.5 עתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.

### 6.6 תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני ובנוסף, בטרם הגשת בקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בוועדה המקומית.

### 6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רמ"י, בהתאם למפורט בתכנית בר/9/76 פלמחים / קהילת אלי סיני.

### 6.8 סביבה ונוף

- רדיוסי מגן ממתקן קידוח מים, כמפורט בבסעיף 6.2.9 בתכנית מס' בר/9/76 פלמחים - קהילת אלי סיני:
- א. בתחום רדיוס מגן א' לא תתאפשר כל בנייה.
  - ב. בתחום רדיוס מגן ב' לא יתאפשרו שימושי קרקע מזהמים הכוללים יצור, אחסנה, שינוע וטיפול בחומרים מסוכנים לרבות דלקים ושמנים.
  - ג. לא תתאפשר העברת קווי ביוב בתחום רדיוס מגן ב', אלא באישור משרד הבריאות ו/או מי מטעמו. קווי ביוב העוברים ברדיוס מגן ג' ימוגנו לצורך מניעת זיהום בעת תקלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

כמפורט בתכנית מס' בר/9/76/1 פלמחים - קהילת אלי סיני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58