

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0854984

בר/מק/20/13-משק דרבי מושב בניה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה שינוי תחום חצר המגורים כך שניתן יהיה למקם מבנה פל"ח. כמו כן עקב השינוי הנ"ל מבוקש הקטנת קו בנין צדדי לתחום חצר המגורים בחלקה הדרומי של הנחלה, קיים קו תשי"ן לא פעיל. בחלקה הצפוני של הנחלה, בתחום המגורים ניתן יהיה לבנות את היחידה השלישית נתונים אלו מהווים שיקול תכנוני לשינוי הגאומטרי של תחום חצר המגורים כפי שמשתקף בתשריט מצב מוצע של התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בר/מק/13/20-משק דרבי מושב בניה

מספר התכנית 456-0854984

1.2 שטח התכנית 20.067 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	177362
	קואורדינאטה Y	638470
1.5.2 תיאור מקום	משק 77 מושב בניה	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: בניה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	77		בניה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4993	מוסדר	חלק	133	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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/ 20 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 20 / 1 ממשיכות לחול.	2255		16/09/1976
בר/ 20 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 20 / 8 ממשיכות לחול.	5876	839	04/12/2008
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/ 309 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6565	3612	19/03/2013
משמ/ 152	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 152 ממשיכות לחול.	5137		10/12/2002
בר/ 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 20 ממשיכות לחול.	1811		16/03/1972

הערה לטבלה:

בר/20/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2255 בעמוד 2584
 משמ 1/52 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5137 בעמוד 751
 בר/20 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1811 בעמוד 1312



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 1		ניצה רוטשס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		ניצה רוטשס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 39 17/10/2021	ניצה רוטשס	17/10/2021	1	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



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
	אחר			בניה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בניה	(1)		08-9439419	08-9437134	mazkirut.be naya@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב בניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר דרבי			בניה	בניה		054-2433570		oferderby@hotmail.com
פרטי	עופר דרבי			בניה	בניה		054-2433570		oferderby@hotmail.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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	ניצה רוטשס	16303		גאליה	ארז	162	08-9319273	08-9319273	a0574323870@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית	4			avishay.med@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי תחום חצר המגורים בנחלה ללא שינוי בשטח הכולל, הקטנת קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזאת עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב ובסמכות הועדה המקומית

2. הקטנת קו בנין צדדי (דרומי) לתחום חצר המגורים כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב ובסמכות הועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	77A
קרקע חקלאית	77B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	77A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	77B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	77A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	77B
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	77A
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	77B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	77A
קו דלק/נפט	מגורים בישוב כפרי	77A
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	77B
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	77A
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	77B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בנחלה	17,067	85.05
מגורים בנחלות (חלקה א')	3,000	14.95
סה"כ	20,067	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.96	14.96
קרקע חקלאית	17,054.91	85.04
סה"כ	20,054.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, מגורים, (בר/20/8), בריכת שחיה פרטית (בר/309/309, בר/מק/3/309 ומבנה/י פלייח (בר/2020)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בטבלת זכויות הבניה
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים (בר/20)
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בטבלת זכויות הבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(2)	(2)								מגורים בישוב כפרי	77A	מבני משק
(3)	(3)	(2)	(2)	1 (9)	2 (8)	3 (7)	(6)	(6)	125 (5)	455 (4)	מגורים בישוב כפרי	77A	3000
(11)	(11)	(11)	(11)		(11)					500 (10)	מגורים בישוב כפרי	77A	פעילות לא חקלאית
(3)	(3)	(13)	(13)		1					17067	קרקע חקלאית	77B	

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:

- שטח מבנה מגורים אחד לא יעלה על 220 מ"ר (לא כולל שטחי שרות) כמפורט בתכנית בר/8/20
- הערות לחממות בתחום חצר המגורים, כמפורט בתכנית בר/1/20

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עד 20% משטח חצר המגורים, לעיבוד קרקע או להחזקת בעלי חיים (כמצוין בתכנית מאושרת בר/20).
- כמסומן בתשריט, יותר קו בנין צדדי"ס" בהסכמת השכן פרט למצב הקיים (כמפורט בתכנית בר/8/20).
- כמסומן בתשריט.
- כולל יחיד להורים בשטח מירבי של עד 55 מ"ר.
- 125 מ"ר לכל יחיד המותרות.
- קונטור מרתף יהיה בהיקף קומת קרקע.
- שטח המרתף הינו שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל.
- כניסה למרתף תהיה באישור מהנדס הועדה (כמפורט בתכנית מאושרת בר/8/20).
- כולל יחידת הורים אשר תהיה צמודה ובשטח של עד 55 מ"ר.
- 2 קומות מעל הקרקע.
- עבור מרתף.
- עבור שימושי פל"ח כמפורט בבר/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(11) כמפורט בבר/2020.

(12) באישור הועדה המקומית (לפי בר/20).

(13) כמסומן בתשריט , לחממות כמפורט בתכניות בר/20 , בר/1/20.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא ייתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד (כמפורט בתכנית בר/8/20)</p>	
6.2	חניה
<p>חניה תאושר עפ"י תקן חניות ארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר</p>	
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>הידרולוגיה:</p> <p>א. בניה באזורים הסמוכים לבארות שתיה קיימים יתבצעו בהתאם לתקנות משרד הבריאות לבניה באזורים בעלי רגישות הידרולוגית.</p> <p>ב. באזור מגן ג' אסורה כל בניה או התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור כגון קידוח, מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים. (כמפורט בתכנית מאושרת בר/8/20)</p>	
6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לאישור פקיד היערות</p> <p>ג. במסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים 4- מ' מקצה גזע העץ, לאזור הבניה/חפירה</p>	
6.5	תנאים בהליך הרישוי
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת רשות הניקוז שהתכנית בתחומה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. חישוב ויסות מי נגר בתחום המגרש יהיה לפי מפתח של 20 קוב לדונם בנוי.</p> <p>2. במרחק של 35 מק לאורך נחל שורק לא תאושר הנחת תשתיות במקביל לנחל אלא באישור רשות הניקוז.</p> <p>3. בניית מבנה בשטח החקלאי מעל 5 דונם תידרש לאישור רשות הניקוז.</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להנחיות איגוד ערים לנושא בניה אקוסטית.</p> <p>טרם הגשת בקשה להיתר יוגש ויאושר תצ"ר בועדה המקומית.</p>	

6.5

תנאים בהליך הרישוי

הריסה/פינוי מבנים המסומנים להריסה.

תנאי להיתר בניה בתחום רדיוס המגן יהיה באישור משרד הבריאות.
ייערך תיאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח בקרבת קו המים לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.

הוראות שמירה על קווי דלק:

1. במקום שבו עובר קו דלק של החברה יש להשאיר רצועת בטיחות ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' ממונה הדפסה 18 תכנון זמין
מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קווי הדלק" או "רצועת קו הדלק" לפי העניין).

2. ברצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים מעבירי מים, מבני דרך וכו'. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.

3. יש להותיר את רצועת קו הדלק פנויה ופתוחה ומוגדרת כשצ"פ על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי החברה, ואין להציב גדרות, מחסומים וכדו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.

4. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

5. ביצוע עבודות בתחום קו הדלק ורצועתו, יהיו בתיאום עם חברת תש"ן

6.6

היטל השבחה ייגבה על פי חוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי