

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/02/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/07/2022

תכנית מס' 456-0784439

תאריך מ"מ י"ד הוועדה המחוזית

בר/15/158 - פיצול מגרש מנחלה 53 בשדמה

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פיצול מגרש מבונה למגורים אי עם זכויות בניה מאזור למגורים בישוב כפרי בנחלה חקלאית מספר 53 בשדמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בר/15/158 - פיצול מגרש מנחלה 53 בשדמה

מספר התכנית 456-0784439

1.2 שטח התכנית

3 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	175450
קואורדינאטה Y	637750

1.5.2 תיאור מקום

משבצת מגורים בנחלה חקלאית של משפחת שמש מול המרכז הציבורי של הישוב שדמה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: שדמה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדמה	הזורעים	53	

שכונה מושב שדמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5016	מוסדר	חלק		21

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 21



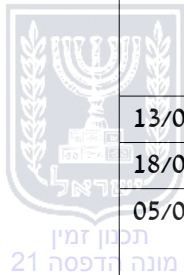
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/07/1988		2841	3571		החלפה	בר/ 158
18/04/1990			3759		החלפה	משמ/ 92 / בר
05/02/2009		2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 2020
23/02/2011		2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 309
19/03/2013		3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 3/ 309. הוראות תכנית בר/ מק/ 3/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 309 / 3



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
לא	נספח מצב מאושר	19: 04 27/05/2021	עפר נצר	27/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

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			שדמה כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	שדמה	שדמה		08-8596664	08-8596664	shdema1@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחזקאל שמש			שדמה	הזורעים	53	077-4003069		shemesh18@013.net
פרטי	עליזה שמש			שדמה	הזורעים	53	077-4003069		shemesh18@013.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קרקע 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
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9615292	gdas@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 למגורים א' מתחום מגורים בנחלה חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בנחלה למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי.
- ב. קביעת זכויות, קווי בנין והוראות בניה למגרשי המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלות (חלקות א')	3,000	100
סה"כ	3,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	377.01	12.57
מגורים בישוב כפרי	2,622.47	87.43
סה"כ	2,999.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג', בריכת שחיה פרטית.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מרתף - גישה חיצונית למרתף תתאפשר רק אם קיימת גישה פנימית מתוך בית המגורים. 3. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן - יכול שיהיה עם כניסה נפרדת, חניה מקורה עד גבול מגרש, ניקוז הגגות למגרשו של המבקש.	
מגורים בישוב כפרי	4.2
שימושים	4.2.1
יח"ד אחת לבעל המשק ויחידת מגורים קטנה בבית צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג', הכל במבנה אחד, וכן בריכת שחיה פרטית. יותרו מבני משק ועיבוד חקלאי ושימוש לפעילות לא חקלאית.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן - יכול שיהיה עם כניסה נפרדת, חניה מקורה עד גבול מגרש, ניקוז הגגות למגרשו של המבקש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
						מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	שרות						עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	2 (3)	(2)	52.5 (1)	250	2580	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)	(5)	(4)	(4)	1	2	(7)				(6)		1	מגורים פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5	2	2	2	1	2	9	1	(2)	52.5 (8)	200	377	2	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

מבני משק יהיו ע"פ התכנית המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ליחיד עיקרית 30 מ"ר חניה מקורה, 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד לפי הוראות פקע"ר מעל או מתחת לפני הקרקע.
- (2) שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע.
- (3) כולל יחיד קטנה צמודה ובשטח עד 55 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) גבול אזור מגורים עם האזור החקלאי.
- (6) עד 500 מ"ר כמפורט בתכנית מאושרת בר/2020.
- (7) עפ"י המפורט בתכנית מאושרת בר/2020.
- (8) 30 מ"ר חניה מקורה, 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד לפי הוראות פקע"ר מעל או מתחת לפני הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.
2. אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
3. מבנה חקלאי יבנה רק באישור משרד החקלאות.
4. תנאי להיתר בניה - בתא שטח בו יסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.2 חניה

החניה תאושר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר בתחום כל מגרש.

6.3 תשתיות

1. כל תא שטח יחובר בתחומו תת קרקעית לתשתיות הרשות. לא יאושר חיבור דרך תא שטח שכן.
2. חיבור הביוב לתשתית הרשות יבוצע למערכת הביוב המרכזית בישוב ויפונה בהתאמה למתקן טיהור השפכים גדרות הקיים בתחום המועצה המקומית ובאישורה.

6.4 ניהול מי נגר

1. בתחום התכנית יותרו 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').

6.5

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י סעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי