

10057



הגשה מס' 22.1.98 תאריך

מחוז המרכז

משרד המכשירים  
מחוז המרכז - כנסת  
-5 -2- 1998  
3 ת ק ב ל

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית שינוי מתאר בר/ 166 / 3

שינוי לתכניות בר/ 166 ומש"מ/ 76 (בר)

תכנית מתאר מקומית / מחוז המרכז / מש"מ / 166 / 3  
במל"מ / הועדה מש"מ / 13 / 96 / 29-12-96  
הוחלט להחליט על הסדרה  
להחליט על סמן חוקר

1. מחוז : המרכז
2. נפה : רחובות
3. ישוב : גן הדרום
4. גוש : 884 (גוש ישן 192, 193, 194)
5. חלקות : 7, 13, 58
6. חלקי חלקות : 27, 59
7. מגרש : 80, 80, א', 80 ב'.
8. שטח התכנית : 29.594 דונם.
9. גבול התכנית : כמסומן בקו כחול כהה בתשריט
10. מסמכי התכנית : א. תקנון (תכנית) 7.....עמודים  
ב. תשריט המצורף לתכניות ומהווה חלק בלתי  
ג. תשריט חלוקה.  
ד. תכנית קרוי מים 70"  $\phi$  ע"פ חברת  
11. בלע הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
12. הייזם : ועד מושב גן הדרום.
13. המגיש : ועד מושב גן הדרום.
14. עורך התכנית : אדריכל דן ערן (מ.ר. 13218), ההסתדרות 4, גבעתיים ;  
טל : 03-5711510

משרד המכשירים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 3/106  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
נפח ממנה 22-98 כאשר את התכנית.  
(106 ע')

ניכוי ניטף שולט  
ניחוס היעדר

15. הגדרות:

- א. "נחלה": יח' קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבניני משק חקלאי ולמגורי בעליו או האוחזים בה.
- ב. "ישוב": כמוגדר בצו מוצעות אזוריות חשי"ח 1958.
- ג. "אזור": שטח קרקע כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקע ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- ד. "חצר מגורים" אותו חלק נחלה שבו מותר לבנות מבני מגורים.

16. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאיזור מגורים בנחלות אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. הגדרת מגרש 80' א' ו 80-ב' כנחלה אחת.
17. יעוד שטחים ושימושם: בהתאם לתשריט ולמפורט בטבלת הוראות הבניה המצורפת.
18. קווי בניה: קו בנין בהתאם לתשריט ולטבלת הוראות הבניה המצורפת.
19. הוראות כלליות:

- א. ניקוז ותיעול: ע"י תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
- ב. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי לשביעות רצון משרד הבריאות.
- ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
- ד. תברואה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
- ה. סלוק אשפה: סילוק אשפה יעשה לפי הנחית משרד הבריאות ופסדים לפי הוראות משרד החקלאות.



1. מסדרונות חשמל: הגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות תכנית מתאר מחוזית.

20. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים: 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 המצ"ב וכפי שיעודכן מדי פעם בפעם. מבנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתכנית זו לא ייחשבו כחריגים.

21. היתרי בניה: הייתרי הבניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זו.

22. אזור מגורים בנחלות - חלקה א' (חצר מגורים) - שטח, בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי, ירשם בתכנית כחלקה אחת, כשכל חלקי אותה חלקה א' מוסמנים במספר סידורי אחד, ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי, כל חלק ממנה יסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות. חלקה א' נחלקת לשני אזורי משנה: באזור האחד (חצר מגורים) מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים, וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים, ובחלקה א' בעלת רצף קרקעי - זהו החלק החזיתי של החלקה הצמוד לדרך; ובאזור השני - בו בנית מגורים אסורה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היתרי בניה למבני משק ולמבנים להחזקת בעלי חיים יינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות הרצ"ב.

23. באזור מגורים נחלות - חלק א', בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות: לכל היותר 3 יח' מגורים בשני מבנים נפרדים, ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחידת הדיור לא יעלה על 225 מ"ר. שטח יחידת הדיור השלישית לא יעלה על 55 מ"ר והיא תהיה צמודה ליחידה הראשונה. מותר לפצל קומה לשני מפלסים.

24. א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרת מגורים בלבד.

ב. יחידות מגורים תהינה מותרות לשימוש רק כך:

1 אחת - למחזיקים ב"משק חקלאי".

2 שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן משק, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכת הסכם עם הוריו או מכת ירושה במשך חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה או כבר -

רשות של מוסד מיישב או של אגודה. לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשך חקלאי או שנפטר.

ג. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש 80 א' יהיה 0 (מבנים צמודים).

ד. בגבול האחורי מיקום המבנים למגורים (במגרש 80 א') לא יעלה על 60 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א' ויהיה בתחום חצר המגורים.

ה. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או בנפרד.

קו בנין צדדי 3 מטר או 0 בהסכמת השכן ובתנאי נקוז הגגות למגרש המבקש.

קו בנין קדמי למחסן/מבנה עזר 6 מטר לדרך קימת (מס' 5) או 4 מטר לדרך קיימת (מס' 15) כמפורט בטבלת מגורים.

קו בנין אחורי למחסן/מבנה עזר: 0 - מטר בהסכמת שכן ובתנאי נקוז גגות למגרש המבקש.

עצוב אדריכלי למחסן/מבנה העזר יהיה זהה לעצוב האדריכלי של בית המגורים. גובה נטו לא יעלה על 220 מ' ותקרתו תהיה קשיחה.

ו. שטח של חצר מגורים בתוך הנחלה יהיה 3 דונם הראשונים הצמודים לדרך.

25. א. היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו בהתאם ללוח ההצבה הרצי"ב.

ב. לא ינתן היתר בניה לחממה ובית צל ולכל מבנה משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעית הנקוז והביוב לפי הנחיות אגוד ערים לאיכות הסביבה..

26. דרושה חלוקה או אחוד, לשם מתן היתר בניה ויש בכך משום שינוי התשריט של התכניות, יוגש לאשור הועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק 3 לחוק התכנון והבניה 1965, באשור בעל הקרקע ובכפוף לחוות דעת ועד הישוב.

27. גדרות: תותר בניה קשיחה של גדרות עד לגובה מכסימלי של 1.2 ויתרת הגדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או רשת) עד לגובה מכסימלי כולל של 2.00 מטר במגרש פינתי גובה הגדר הקשיחה לא יעלה על 0.60 מ' ויתרת הגדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או רשת) עד לגובה מכסימלי כולל של 1.20 מ' ולפי שקול דעת הועדה המקומית.

לא תורשה הקמת גדר תיל דוקרני.

א. כל עבודה בשטח המוגדר כשטח עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה את האמצעים הדרושים לבצוע 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.

חתימת בעל הקרקע

**דודי חוסו**  
מתמון

2 2 ינואר 1998

חתימת היזם

תאריך 18.1.98 חתימה

חתימת המגיש

דן עוז - אורכילות ובינוי ערים  
רח' ההסתדרות 4, גבעתיים 53524  
טל: 03-5711510

חתימת עורך התכנית

מנהל ייטף שניטס  
מנהלים העזרה



1		ה	ד	ג	ב	א
שטחי שרות ב	שטח בניה עיקרי במזר	של רותב חנינולי של חזית המגרש במזר	אודל מגרש חנינולי במזר	סמון בתשריט (צבא)	תכלית האזור	החזר-מספר מגרש
שטחי שרות ב	שטח בניה עיקרי במזר	של רותב חנינולי של חזית המגרש במזר	אודל מגרש חנינולי במזר	סמון בתשריט (צבא)	תכלית האזור	החזר-מספר מגרש
מעל מפלס הנה	לעבוד קרקע מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים					
	ב					
	א					
	קמורים					
	בניה קמורים	קמרון בתשריט	קמרון בתשריט	פסים ירוקים אלכסוניים	עידוד קלאי	אזור קלאי בתחלות אזור קמורים 80
60 מ"ר	עד 60%	קמרון בתשריט	קמרון בתשריט	צהוב	עידוד קלאי	אזור קמורים 80
	עד 20%	קמרון בתשריט	קמרון בתשריט	צהוב	עידוד קלאי	אזור קמורים 80
60 מ"ר	עד 20%	קמרון בתשריט	קמרון בתשריט	צהוב	עידוד קלאי	אזור קמורים 80
60 מ"ר	עד 20%	קמרון בתשריט	קמרון בתשריט	צהוב	עידוד קלאי	אזור קמורים 80

מבנים תעלה

מבנים תעלה



לח תותר בניה מבני משק חקלאיים או מבנים להחזקת בעלי חיים

ו יחיד בותרת משטח שגומר עד 400 מ"ר החומות ב-3 יחיד אם יחיד.

2 יחיד במבנה אחד. שטח יחיד ראשוני לא יעלה על 225 מ"ר ושטח יחיד שני לא יעלה על 55 מ"ר.

עד 25 מ"ר

500 מ"ר

צהוב

אזור קמורים בתחלות אזור קמורים 80

קמורים

קמרון בתשריט

קמרון בתשריט

צהוב

עידוד קלאי

אזור קמורים 80

קמורים

קמרון בתשריט

קמרון בתשריט

פסים ירוקים אלכסוניים

עידוד קלאי

אזור קלאי בתחלות אזור קמורים 80

קמורים

קמרון בתשריט

קמרון בתשריט

פסים ירוקים אלכסוניים

עידוד קלאי

אזור קלאי בתחלות אזור קמורים 80

מערון	כ			ח	ז	ו		ז"ר
	קווי בנין					מספר קומות	מספר יחידות דו"ר במגורש	
המבנים לוח הארץ הנוכחי ב"ב	א	ב	ג	—	—	—	—	ע"ד 60%
	אזורי	אזורי	חיות					
ניתן לפעול לשני מפעלי	תחום חצר מגורים בזווית של יעלה על 80 מ' מ' מחדר האצטודיה			2 על הקרקע	1 + 1 במבנה אחד	—	60 מ"ר	ע"ד 20%
	לכל אחד מיתר האזורים	לדורך קיימת מס' 15	לדורך קיימת מס' 6					
	3 מ' כ"ר	4 מ' כ"ר	6 מ' כ"ר		1	—	60 מ"ר	א תחת בית חב"י שק תכליתיים או בנייה להחזקת עלי חיים