

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
7.10.2007
נתקבל
תיק מס':

תכנית מס' בר/11/224

שחלוף - מושב בני ראם

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
20.09.2007
נתקבל
תיק מס':

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 חלטה הועדה המחוזית / משנה מיום  
 8/5/07  
 מתכנת/ת המחוז  
 9.10.07  
 תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' בר/11/224
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
10.9.07
מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

**דברי הסבר לתכנית**

בקשה להחלפת שטח מגורים בשטח פרטי פתוח, ושטח פרטי פתוח בשטח מגורים זאת ללא שינוי בגודל השטח המוחלף או בזכויות הבניה, שינוי שטח פרטי פתוח לדרך משולבת לצורך גישה למגורים מוצעים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים, דברי הסבר רחבים יותר מצאים בחוברת נפרדת.

## מחוז דרום

### תכנית מס' בר/11/224

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

שחלף - מושב בני ראם	1.1 שם התכנית
26.488 דונם	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
מספר מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	שלב
18 בספטמבר, 2007	מספר מהדורה
תכנית מפורטת	תאריך עדכון
<ul style="list-style-type: none"> <li>בהסכמת הבעלים</li> <li>ועדה מחוזית</li> <li>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	1.4 סיווג התכנית
	סוג התכנית
	סוג איחוד וחלוקה
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

#### 1.5 מקום התכנית

שורקות	1.5.1 נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי
מתחם A 179 850, מתחם B 180 950	קואורדינטה X
מתחם A 631 340, מתחם B 630 920	קואורדינטה Y
מושב בני ראם	1.5.2 תאור מקום
מ.א. נחל שורק	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
מושב בני ראם	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
לי"ר	ישוב שכונה
לי"ר	רחוב
לי"ר	מספר בית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5462	מוסדר	חלק מגוש	-	12
5463	מוסדר	חלק מגוש	-	24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות:**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/224	שינוי	-	4308	-
בר/1/224	שינוי	-	4925	-

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות:**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק:**

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	לי"ר	לי"ר	לי"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	לי"ר	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.6.4 ערר על התכנית:**

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אדריכל ישראל מסיילטי	ספטמבר 2006	-	16	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אדריכל ישראל מסיילטי	ספטמבר 2006	1	-	1:500	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 מטעמו**

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
לי"ר	08-8699438		08-8634200	ד.ג. עמק שורק נתל שורק 76812	מושב בני ראם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.1.1 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
לי"ר	08-8699438		08-8634200	ד.ג. עמק שורק נתל שורק 76812	מושב בני ראם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	תואר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	תל-אביב	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mesi_arc@012.net.il	08-9494400	054-2070590	08-94930000	שדרות המלך חסר 1, קריית עקרון	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	104401	22166508	ישראל מסילטי	אדריכל
iliach@datamap.com	03-7516356	לי"ר	03-7541000	רח' הצינורה 14, רמת גן 52521	דטת מאפ	570	052602984	ברני גטניו	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	ל"ר
	ל"ר

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**

שחלוף שטח פרטי פתוח במגורים ומגורים בשטח פרטי פתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים.
- שחלוף שטח שפ"פ בשטח מגורים ושטח מגורים בשטח שפ"פ ללא שינוי בגודל השטח המוחלף או בזכויות הבנייה.
- קביעת דרך גישה למגורים ע"י שינוי יעוד קרקע משפ"פ לדרך משולבת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע (ד')	סוג נתון כמותי
העברה למקום אחר		0.570	מגורים - 1 יח"ד

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח עתיקות	הוראות מיוחדות	עיצוב מיוחד		
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	100	מגורים
				200	שטח פרטי פתוח
				1	דרך משולבת
				-021 , -020	שטח שהתכנית אינה חלה עליו

## 4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 מגורים**
- 4.11 שימושים**
- א. מגורים בהתאם להנחיות תכניות בר/224/1
- 4.2 שטח פרטי פתוח**
- 4.21 שימושים**
- א. נטיעות וגינון
- ב. שבילים
- ג. מתקנים למשחקי ילדים
- 4.3 דרך משלבת**
- 4.31 שימושים מותרים**
- א. תנועה משולבת להולכי רגל, מכוניות, מערכות תשתית תת קרקעיות ומערכת שרות מעבר וחניה לרכב פרטי חקלאי ושרות.
- ג. פיתוח השטח ע"י סלילה ונטיעות.
- ד. עמדות לאשפה צמחיה קשר טלפוני, טלי"כ, חשמל וכו'.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה)

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יערך
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת		
3	3	3	5	1/224/בר	בהתאם	1	-	-	-	100	570	570	100	מגורים	
0	3	3	5	-	-	-	-	-	-	-	570	200	200	שטח פרטי	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240	1	1	פנור	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24086	-020	-020	שטח שרתוכנית	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1022	-021	-021	אגודת חלה עליו	

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן להיתר בניה**

א. בהתאם לתכנית – בר/1/224

**6.2 דרכים**

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית דרך גישה למגרש מגורים לשטח פרטי פתוח.

**6.3 פיקוד העורף**

א. תנאי למתן היתר יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת דרך מס' 1	
2	היתר בניה לבניית מבני מגורים	השלמת דרך מספר 1

**7.2 מימוש התכנית**

בתוך שנתיים.

**8. אישורים וחתומות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מחוזית
		ועדה מחוזית מרכז

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מחוזית
		ועדה מחוזית מרכז
	מר רוני בראון	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18.9.2007		"בני-ראם" מגיש מועמדות לרשות מקומית בע"מ	-	מושב בני ראם	מגיש התכנית
18.9.2007		"בני-ראם" מגיש מועמדות לרשות מקומית בע"מ	-	מושב בני ראם	יזם בפועל (אם רלבנטי)
18.9.2007		-	-	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
18.9.2007		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	22166508	ישראל מסילטי	עורך התכנית

אין לנו התנגדות ערוכה על ידינו...  
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 התוכנית הינה לצרכי תכנון מקומי, אין בה משום הסכמה  
 לממוש התכנית על-ידי הוועם או כל אדם אחר, אין בה  
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין  
 אחר בשטח התכנית כנגד כל אימנציה השטח ונהגה עמנו  
 הסכם מתאים בגיני וזין התכנית זו באר במקום הסכמת  
 כל בעל זכות בשטח התכנון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל  
 מידה ועניין כל...  
**דוד אמגדי**  
**אדריכל המחור**  
 כמיני דסק סגור...  
 ידניי הסכם בגין...  
 על התכנית הכרת אי...  
 ויתור על זכותנו כסילו...  
 25-09-2007  
 העומדת לנו ככת...  
 התוכנית ניתנת אך...  
 והיא הקפה ל-...  
 תאריך  
 25-09-2007  
 23-09-2007