

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

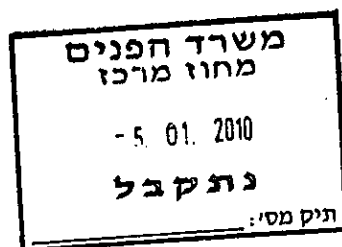
הוראות התוכנית

תוכנית מס' בר/13/23 בית אלעזרי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכניות מתאר מס' בר/13 ו- בר/13/2

הסדרת טעויות תכנון בתכנית ההרחבה בר/13/2 במושב בית אלעזרי



מרכז

מחוז

רחובות

נפה

שורקות

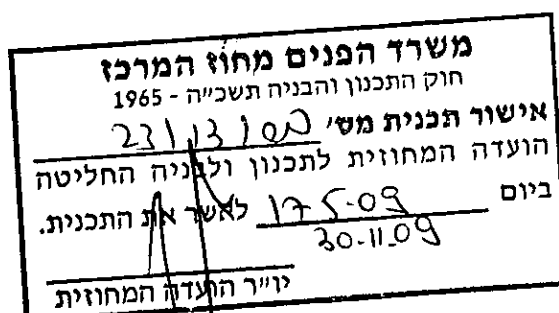
מרחב תכנון מקומי

המועצה האזורית ברנר

רשות מקומית

תכנית מפורטת המהווה איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

סוג התוכנית



דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לתקן טעויות תכנון שנעשו ואושרו בתב"ע בר/2/13 הרחבה של מושב בית אלעזרי (להלן "תב"ע בר/2/13"), אשר בעטיין שלושה משקים אינם יכולים לממש את זכותם למיגרשי מגורים בהרחבה:

א. בתב"ע בר/2/13 מיגרש 721 הצבוע בתשריט התב"ע בצבע צהוב (מגורים), נימנה בטעות כמיגרש למגורים, למרות שבניספח מס' 8 באותה תב"ע מיגרש 721 מסומן כשפ"פ (מספרו המתחיל בסיפרה 7 מציין שפ"פ) ובפועל הוא בנוי במיקלט ציבורי ולא יכול לשמש כמיגרש מגורים בהרחבה. כיוון שבתשריט תב"ע בר/2/13 מיגרש 721 ניצבע בצהוב (מגורים), הוא נימנה בטעות במניין 137 מיגרשי הרחבה המיועדים ל-137 נחלות במושב. התכנית הנוכחית מיועדת לתקן הטעות הנ"ל, ע"י החלפת שטחים בין מיגרש 721 הנ"ל לבין מיגרש מס' 709 (ניספח מס' 5 בתב"ע בר/2/13) המיועד כשפ"פ. כתוצאה מתיקון הטעות המוצע, מיגרש 721 יהיה שפ"פ כפי שאמור היה להיות בתב"ע בר/2/13 ומיגרש 709 יהפוך למגורים א' (מיגרש מס' 577 א').

ב. בתב"ע בר/2/13 מיגרש 552 אושר בטעות למגורים במסגרת ההרחבה, למרות שמשמש בפועל לכביש כניסה ראשי לאיזור מבני הציבור של המושב אשר אינו ניתן להסטה כיוון שצמוד אליו מבנה פעוטון. התכנית הנוכחית מיועדת לתקן הטעות הנ"ל, ע"י החזרת השטח של מיגרש 552 לייעוד המקורי – מבני ציבור, ובמקומו לייעוד למגורים א' את מיגרש שפ"פ מס' 708. כתוצאה מתיקון הטעות המוצע, מיגרש מגורים 552 יהפוך למבני ציבור ומיגרש שפ"פ 708 יהפוך למגורים א' (מיגרש מס' 573 א').

ג. בתב"ע בר/2/13 מיגרש 501 אושר בטעות למגורים במסגרת ההרחבה, למרות שממוקם על תעלת ניקוז ראשית של המושב. התכנית הנוכחית מיועדת לתקן הטעות הנ"ל, ע"י החזרת השטח של מיגרש 501 לייעוד המקורי – חקלאות, ובמקומו לייעוד למגורים א' שטח חקלאי צמוד. כתוצאה מתיקון הטעות המוצע, מיגרש מגורים 501 יהפוך לחקלאות ויוחלף בשטח החקלאי הצמוד אשר יהפוך למגורים א' עם אותו מספר (501).

כתוצאה מתיקוני הטעויות הנ"ל, תתאפשר הקצאת 3 מיגרשים אחרונים למימוש זכויות 3 משקים להשלמת המיכסה של 137 מיגרשי הרחבה ל-137 נחלות, ללא שינוי במאזן הכולל של ייעודי קרקע ציבוריים (מבני ציבור ושפ"פ) ביחס לשיטחי מגורים במושב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' בר/23/13

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	תכנית שינוי מתאר בר/23/13, בית אלעזרי
שטח התוכנית	1.2	2.868 דונם
מהדורות	1.3	שלב • מתן תוקף
		מספר מהדורה 3
		תאריך עדכון 06.11.09
סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת, שינוי לתכניות מתאר מס' בר/13 ו-בר/2/13 • בהסכמת בעלים בכל תחום התכנית כמשמעותם בפרק ג/ סימן ז' • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף • היתרים או הרשאות • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		• כן • לא • ועדה מחוזית • לא רלוונטי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות**

קאורדינטה X 181
קאורדינטה Y 638

1.5.2 תיאור מקום מושב בית אלעזרי**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית ברנ בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב בית אלעזרי

שכונה
רחוב
מספר בית
לא רלוונטי
לא רלוונטי
לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4714	• מוסדר	• חלק מהגוש	לא רלוונטי	15
4716	• מוסדר	• חלק מהגוש	לא רלוונטי	25, 24, 27, 34, 28
4718	•	• חלק מהגוש	לא רלוונטי	33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/13	• שינוי	שינוי חלק מתשריט התכנית המאושרת אך כפיפות לכל הוראות התכנית המאושרת	2855	07.10.82
בר/2/13	• שינוי	שינוי חלק מתשריט התכנית המאושרת אך כפיפות לכל הוראות התכנית המאושרת	4332	07.09.95

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חודאות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	14		24.04.07	אילן בן יוסף	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	תרשים סביבה בקני"מ 1:10,000; תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:500	לא רלוונטי	1	24.04.07	אילן בן יוסף	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	9351772-08	9414434-08	מושב בית אלעזר דואר רחובות 76803	בית אלעזר מושב עובדים לחתי"שבות שיתופית בע"מ 570008920	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מגיש התוכנית

יזם במעל 1.8.2

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
	9351772-08	9414434-08	מושב בית אלעזר דואר רחובות 76803	בית אלעזר מושב עובדים לחתי"שבות שיתופית בע"מ 570008920	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	יזם במעל

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632229	03-7632222	דרך מנחם בגין 125, קומה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 7246 ת"א 67012	מינהל מקרקעי ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• בעלים

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.4

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• מתכנן
ilanbj@012.net.il	9406993-08	2505703-052	רח' נורדאן 40, נס ציונה 74023	לא רלוונטי	לא רלוונטי	009824798	אילן בן יוסף	מתכנן אזורים	• מתכנן
	5509183-03	6405656-050	רח' דוד אלעזר 81, חולון 58153	לא רלוונטי	453	004597332	דורית יידקובסקי	מודד מוסמך	• מודד

01.12.09

עמוד 7 מתוך 20

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה של מיגרשים בהסכמת בעלים כמשמעותם בפרק ג/ סימן ז'.
הסדרת טעויות תכנון בתכנית בר/2/13 על ידי החלפת שטחים ושינוי ייעוד קרקע מש.פ.פ. וחקלאות למגורים א', ממגורים למבני ציבור וחקלאות, וקביעת ייעוד קרקע לש.פ.פ. שבטעות ניצבע כמגורים בבר/2/13.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

כל הוראות וזכויות הבניה וההוראות הכלליות החלות על תכניות מפורטות בר/13 ו- בר/2/13 חלות על תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית בר/13 ו- בר/2/13 ההוראות הקובעות הן של תכנית זו.
הוראות תכנית מס' בר/7/13 הקובעת הנחיות לקווי חשמל, קווי תקשורת וגדרות, יחולו גם על תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המתוע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	2.868		0	2.868	שטח התוכנית – דונם
	3		0 יח"ד	3	מגורים – מספר יח"ד
שטח בניה עיקרי לפי בר/2/13	1,499 מ"ר		130 מ"ר	1,369 מ"ר	מגורים
	500 מ"ר		500 מ"ר	0 מ"ר	איזור בניני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	199	שפ"פ
לא רלוונטי	לא רלוונטי	240, 183, 181	מגורים א'
לא רלוונטי	לא רלוונטי	174	בניני ציבור
לא רלוונטי	לא רלוונטי	239	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד שפ"פ

4.1.1 שימושים

בהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13 ובר/2/13

4.1.2 הוראות

בהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13 ובר/2/13

4.2 יעוד מגורים א'

4.2.1 שימושים

בהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13 ובר/2/13

4.2.2 הוראות

בהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13 ובר/2/13

4.3 יעוד מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

בהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13 ובר/2/13

4.3.2 הוראות

בהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13 ובר/2/13

4.4 יעוד קרקע חקלאית

4.4.1 שימושים

בהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13 ובר/2/13

4.4.2 הוראות

בהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13 ובר/2/13

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים : כהתאם לתכנית מתאר מס' בר/13/2

מס'	אזור	תכלית האזור	סימון בתשריט בצבע	גודל מגרש במ"ר	שטחים עיקריים ברוטו במ"ר	שטחי שירות במ"ר	מס' יחידות דזור במגרש	מס' קומות מקסימלי	גובה מבנה מקסימלי	קווי בנין ב-מ'		
1	מגורים	מגורים למשפחה אחת	צהוב מותחם ירוק	498	600	2-1 קומות אחת	220	160	47.5	1	8 מ'	לפי התשריט המצורף לתכנית המפורטת
2	שטח פרטי פתוח	שטח לגינון למתקני משחקים ולמקלטים ציבוריים ומעבר לשטחים חקלאיים	ירוק	אסורה כל בניה פרט למתקני משחקים ומקלטים								
מחסן בגודל עד 15 מ"ר (צמוד למבנה בחלק הצדדי או האחורי, כניסה ניפרדת (בגובה 220 ס"מ))												
מבנה תניה עד 25 מ"ר צמוד למבנה עיקרי												
מרחב מוגן דירתי בגודל מקסימלי 7.5 מ"ר לכל יחידת דזור עפ"י חג"א												
* בשטחי שדות יכללו :												

01.12.09

עמוד 10 מתוך 20

6. הוראות נוספות

- 6.1 הפקעה ורישום:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כניזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 6.2 גבולות המיגרשים:** גבולות המיגרשים המוצעים מבוססים על תכנית חלוקה אנליטית על רקע גושים וחלקות ועל תכנית מדידה מצב קיים.
- 6.3 חילחול מי נגר עילי:** בכל מגרש יוקצה לפחות 15% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתיה מרתף, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. השטח יהיה חדיר מים אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכ"ד. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יאפשר בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של נגר עילי תכנון השטחים המגוננים ושטחים כל זאת ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 6.4 אקוסטיקה:** הוראת אזהרה: בתחום התכנית צפויים מיפגעי רעש מטוסים בתח"ר 30-40. כל בנייה של מבני מגורים בשטח התכנית תהיה בהתאם להנחיות מיגון אקוסטי המפורטות בניספח תכנית בר/2/13.
- 6.5 תנאים למתן היתר בניה:** היתרי בניה יוצאו על פי תכנית שתכלול הנחיות לביצוע המבנה, ותכנית פיתוח שתכלול עבודות עפר, תשתיות, גדרות, פילרים וכו', שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה במסגרת בקשה להיתר.
- 6.6 היטל השבחה:** ישולם בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנון מפורט של התשתיות לתאי שטח מס' 181, 183, 240 המוצעים למגורים א'	אישור מנהדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה שורקות
2	עריכת דפי מידע לתכנון מבני מגורים בתאי שטח מס' 181, 183, 240 המוצעים למגורים א'	אישור מנהדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה שורקות
3	עריכת תכניות הגשה להיתרי בניה למבני מגורים בתאי שטח מס' 181, 183, 240 המוצעים למגורים א'	אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה שורקות

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8.1 חתימות

כמִן כִּן, יֵשׁ לְצֶרֶף לְתוֹכֵנִית הַכּוֹלֶלֶת אִיחּוּד וְאוֹ חִלּוּקָהּ חֲדָשָׁה בַּהֲסַכְמָה, חֲתִימָה שֶׁל כָּל בְּעָלֵי הַזְכוּיּוֹת בְּתַחוּם הָאִיחּוּד וְ/ אוֹ הַחִלּוּקָה.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		בית אלעזרי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ 570008920		
יזם במפעל (אם רלבנטי)		בית אלעזרי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ 570008920		
בעלי עניין בקרקע		מינהל מקרקעי ישראל (בעלים)		
עורך התוכנית	אילן בן יוסף, עליוה רפפורט, תכנון אזורי וסביבתי	009824798		01.12.09

הפסיח התכנית על-ידו היוזם או כל איש אחר, אין בה
כח דרשנית כל זכות היוזם התכנית או לכל בעל עניין
הר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונרתם עמו
דרכים מתאים בגוש ואין תוספת זו באר במסים הסכמת
כל בעל זכות בשטח הנדון/ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל
הנחה ועניין כל דבר.

משיע הטר סבב מיעה בור הטר יעשה או יעשה על
דיווי הסבב בנזן לרשמי המנהל. אין בתקנות
על התכנית דברת אי הודאת בליוס הסבב כאמור ו/או
ייסור על זכותו לטעון בנזן דברתו על מי שרשם מאתנו
על פני זכויות בלשון בלשון/ואין על כל זכות אחרת
הנוספת לנו מזה הסבב כאמור ועליו כל דין, שכן
התקנות נחתמו אך ורק מנכ"ל משרד התכנית,
היהא הקב"ל ל-30 חודשים מתאריך החתימה.

מנהל משרדו ישראל

מנכ"ל

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון והחזם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית