

5 חלקים

1

נכדה וניתן להפקיד / לאשר  
1965 החלטת הועדה המחוזית / משנה טיס

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
27.06.2011  
נתקבל  
תיק מס'

22.7.11  
תאריך 69 מס' המחוז

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' בר/266/1

משק 24 - משפחת גרנד - גיבתון

מחוז מרחב תכנון מקומי  
המרכז שורקות  
תכנית מפורטת סוג תוכנית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1266/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28/7/11... לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר את חלוקת משק עזר מיוחד עפ"י הנחיות ת.ב.ע בר/266 בדומה ליתר המשקים ביישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

משק 24 – משפחת גרנד - גיבתון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

422.72 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29.05.2011

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- תוכנית מפורטת

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

- כן

- לא

- ועדה מחוזית

- לא רלוונטי

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק

היתרים או הרשאות

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 12

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות**

קואורדינטה X 644250  
קואורדינטה Y 181400

**1.5.2 תיאור מקום כפר גיבתון**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית ברנר**

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר גיבתון**

שכונה רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3657	• מוסדר	• חלק מהגוש	,180,5-176,2 185-188	-
3679	• מוסדר	• חלק מהגוש	,44,43,38,37 51,45	50,15

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**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/266	• שינוי	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.		21.08.2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב חפץ	17.06.07	-	12	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דב חפץ	17.06.07	1	-	1:500 1:2,500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דב חפץ	15.06.2010	1	-	1:2,500	• מנחה	תשריט קומפילציה
	ועדה מחוזית	דב חפץ	04.05.2011	-	1	-	• מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08- 9453872	054- 7980872	08- 9453872	משק 24 כפר גיבתון				06524649	גרנד היק	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08- 9453872	054- 7980872	08- 9453872	משק 24 כפר גיבתון				06524649	גרנד היק	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Dov@hefetz- architects.co.il	08- 9370392	050- 5202034	08- 9370390	שאול וולברמן 34 רחובות	מ.פ. 51- 236772- 3	דב חפץ אדריכלות ובנייה ערים בע"מ	22578	06442455-9	27 חפץ	אדריכל
office@DNITS.co.il	03- 9522628		03- 9523332	רחובות 12 א.ת.ח.		שלמינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644	017029786	שלמינגר דן	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

עפ"י בר/266

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

חלוקת השטח החקלאי המשויך למשק עזר מיוחד ל-4 מגרשי מגורים וקביעת יחידת דיור אחת בלבד בתחום המשק עזר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בחלקות 74, 75 וחלק מחלקה 76 בגוש 3657, הכלולים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א', שפ"פ ומשק עזר.
3. שינוי יעוד ממשק עזר מיוחד למשק עזר.
4. חלוקה למגרשים.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.
6. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	422.72 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1100		560+	540	מ"ר	מגורים
	5		3+	2	מסי יחיד	
			ללא שינוי	ללא שינוי	מ"ר	יעוד ע"פ תכנית מאושרת
	256		-	256	מסי יחיד	
	261			258		סה"כ

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1-4	
משק עזר	5	זיקת הנאה הדדית לתאי שטח 1-4
שטח פרטי פתוח	6	זיקת הנאה הדדית לתאי שטח 1-5
יעוד ע"פ תכנית מאושרת	7	

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	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	כמוגדר בבר/266 למגורים א'
4.1.2	הוראות
א.	כמוגדר בבר/266 למגורים א'

4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	גינון ומדרכות.
4.2.2	הוראות
א.	בתחום השטח הפרטי הפתוח תהיה זיקת הנאה הדדית לתאי שטח 1-5, למעבר הולכי רגל ותשתיות.

4.3	משק עזר
4.3.1	שימושים
ב.	כמוגדר בבר/266 למשק עזר.
4.3.2	הוראות
א.	כמוגדר בבר/266 למשק עזר.
ב.	בתחום משק העזר תהיה זיקת הנאה הדדית לתאי שטח 1-4, למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות.

4.4	יעוד קרקע ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
א.	
4.4.2	הוראות
א.	בשטחים הכלולים בתחום תכניות תקפות יחולו הוראותיהן עד למועד אישורה של תכנית מפורטת אחרת.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		מחמת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגווש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני								קדמי	מתחת		מעל	שרות			
5 (ראו הערות 4, 5)	4 (ראו הערה 4-6)	4 (ראו הערה 4-6)	1	8.5 מ'	3	1 (למנען 4 (סה"כ יח"ד) (ראו הערה 8)	200 מ"ר / יח"ד (כולל שטחי שירות)	-	220 מ"ר עיקרי (ראו הערה 3)	10 מ"ר (ראו הערה 1-2)	40 מ"ר (ראו הערה 1)	50 מ"ר (כולל חניה)	220 מ"ר (כולל קומות בשתי קומות)	306	1	מגרס א'	
	4 (ראו הערה 4-6)	4 (ראו הערה 4-6)	1	8.5 מ'	0.46	1 (ראו הערה 8)	200 מ"ר / יח"ד (כולל שטחי שירות)	-	220 מ"ר עיקרי (ראו הערה 3)	10 מ"ר (ראו הערה 1-2)	40 מ"ר (ראו הערה 1)	50 מ"ר (כולל חניה)	2733	5			
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	6			
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7			
ללא שינוי מתכנית בתוקף																	
ללא שינוי מתכנית בתוקף																	

\* זכויות והוראות כמוגדר בבר/266 למגורים א'.  
 \*\* זכויות והוראות כמוגדר בבר/266 למשק עור.  
 \*\*\* בתחום תא שטח 6 תירשם זיקת הנאה לטובת תאי שטח 5-1, למעבר הולכי ותשתיות.  
 בתחום תא שטח 5 תירשם זיקת הנאה לטובת תאי שטח 4-1, למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות.  
 1. במידה והמרתף ישמש ל"שטח עיקרי", גובחו המינימלי יהיה 2.50 מ'. במידה והמרתף ישמש ל"שטח שירות", גובחו המקסימלי יהיה 2.20 מ'.  
 2. במידה ויבנה מרתף, כל מבני העור יהיו במרתף, למעט ממ"ד ותחיה.  
 3. סה"כ הישטח העיקרי העלי והתת קרקעי לא יעלה על 220 מ"ר. ניתן לנצל את כל הישטח העיקרי מעל מפלס הכניסה. במידה ויונצל שטח תת קרקעי ל"שטח עיקרי", ייפחת המקסימום המותר ל"שטח עיקרי" על"י בהתאם.  
 4. יותר קו 0 לצד או לאחור למחסן, בהסכמת השכן הגובל.  
 5. בכל מקרה של קו 0, יהיה ניקוז הגגות לכיוון המגרש המבקש.  
 6. החניה המוקרה במגרש תהיה בקו בנין 0 לזיקת ההנאה ולצד.  
 7. קווי הבניין, מגובל זיקת ההנאה ועד לבנין הקיים בהיתר, יהיו עפ"י המצב הקיים בפועל. קווי בנין מגובל זיקת ההנאה לבניה חדשה יהיו: קדמי 4 מ' וצדדי 3 מ'.  
 8. תוספת יח"ד מוצעת ע"י סעיף 1.3.1 לתמא 35, הקובעת כי מספר יח"ד מירבי יישוּב יהיה 300 יח"ד. במצב הקיים ע"י בר/266 קיימות 258 יח"ד, תכנית זו מוסיפה 3 יח"ד למצב הקיים, סה"כ 261 יח"ד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – ע"פ בר/266**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזיגס (יחיד/נטר)	מספר יחיד מספר תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני									מתחת לכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות				
6	5	5	6 (ראו *)	1	2	8.5 מ'	1.14	2	200 מ"ר (כולל שטחי שירות)	270 מ"ר עיקרי 120 מ"ר שירות	20 מ"ר	60 מ"ר (כולל תניה)	250 מ"ר בשתי קומות	1747	145	משק ער מיוחד
בהתאם ל"מצב קיימים"																
ללא שינוי מתכנית בתוקף																
ללא שינוי מתכנית בתוקף																
256																
סה"כ יחיד בתחום התכנית 258																
שטח הקלאי 143																

\* התניה המקורה במגרש תהיה בקו בניין צדדי 0 או אחורי 0, וקו בניין קדמי 2 מ'.

**6. הוראות נוספות****הוראות נוספות עפ"י בר/266.****6.1. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל עפ"י החוק.

**6.2. עתיקות**

1. בחלק מתחום התכנית משתרעים שרידים קדומים השייכים לאתר עתיקות "שעריים", המוכרז כחוק בהתאם ל"פ 4444 מיום 19.9.96 עמ' 11.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.3. בניה משמרת מים**

1. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, או להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה חלופיים, כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.
2. בתחום התוכנית ייאסרו שימושים או פעילויות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, כהגדרתם בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34.

**6.4. עצים בוגרים**

תנאי להוצאת היתר בניה למבנה מגורים ביעוד משק עזר יהיה בדיקת עצים בוגרים בשטח המגרש, בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7.2. מימוש התוכנית**

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

