

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0490995

בר/מק/1/13/224 - חלקה מס' 18, מושב בני ראם

מרכז

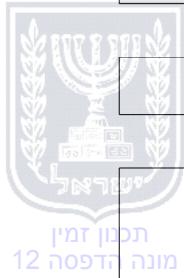
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר את חלוקת ייעודי הקרקע בחלקה מס' 18 במושב בני ראם בהתאם לסיכום עם רמ"י, כמו כן התכנית מבקשת להסדיר קווי בנין כמסומן בתשריט ולהוסיף 50 מ"ר לשטחי הבנייה העיקריים בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בר/מק/1/13/224 - חלקה מס' 18, מושב בני ראם

456-0490995

מספר התכנית

25.795 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף
קטן 4

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שורקות

קואורדינאטה X 180729

קואורדינאטה Y 631464

1.5.2 תיאור מקום מושב בני ראם, רח האורן- משק 25**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בני ראם

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5461	מוסדר	חלק	18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	5913	2287	05/02/2009
בר/ 224	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 224 ממשיכות לחול.	4308	3426	01/06/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	13/03/2017	ישראל מסילטי	27/03/2017	תשריט מצב קיים	לא

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

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
	אחר			מושב בני ראם	בני ראם	(1)		08-8634200	08-8699438	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק, נחל שורק 76812.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי אסקוזידו			בני ראם	(1)		050-7403295		
פרטי	עליזה אסקוזידו			בני ראם	(1)		050-7403295		

(1) כתובת: משק מס' 25 מושב בני ראם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
חוכר			מושב בני ראם	בני ראם	(1)		08-8634200	08-8699438	

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק, נחל שורק 76812.

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com

(1) כתובת : ד.נ גבעת ברנר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי תחום חצר המגורים בנחלה ללא שינוי שטח הכולל והוספת זכויות בניה בסך 50 מ"ר למטרות עיקריות ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזאת ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קו בניין צידי-ימני בתא שטח מס' 181, ובאופן נקודתי בתא שטח מס' 182 מ-3 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-50 מ"ר למטרות עיקריות ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 17.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	25.795
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	360	+50	410		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	181
קרקע חקלאית	182

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	21,690	87.85
מגורים בנחלות	3,000	12.15
סה"כ	24,690	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.99	12.15
קרקע חקלאית	21,689.9	87.85
סה"כ	24,689.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

בהתאם למפורט בתכנית בר/224 ותכנית בר/2020

4.1.2**הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

בהתאם למפורט בתכנית בר/224 ותכנית בר/2020

ב

הוראות בינוי

בהתאם למפורט בתכנית בר/224 ובתכנית בר/2020

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

בהתאם למפורט בתכנית בר/224

4.2.2**הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

בהתאם למפורט בתכנית בר/224



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	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
					קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ		עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	2 (1)	600	100		90	410	3000	181	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)		(4)	(4)		(4)			(4)	(4)	21690	182	קרקע חקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 יח"ד + יחידת הורים.

(2) 7 מ' בגג שטוח או 9 מ' בגג משופע

מבני משק 8 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) בהתאם לתכנית בר/224.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תשריט חלוקה ואישורו ע"י הוועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו.
3. כל בקשה להיתר בנייה לתעסוקה לא חקלאית תכלול בין היתר, תכנית בינוי וכן פירוט לגבי פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות מים לשפכים, חזיתות וגג המבנה, חומרי הגמר וגווניהם, תאורה ושילוט.

6.2**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4**חניה**

1. היתר בניה, שימוש ופעילות יינתן לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקנות החוק.
2. לא תרשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.
3. באיזור מגורים א' יש להקצות שני מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש.

6.5**איכות הסביבה**

- א. קרקע - לא תותר תעסוקה לא חקלאית שיש בה בכדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
- ב. חומרים מסוכנים - תיאסר תעסוקה לא חקלאית אשר כוללת שימוש, אחסון או שינוע של כל חומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993. כמו כן, לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן, או הפולטת חומר מסוכן.
- ג. אחסון - לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של: 1. חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה.
2. פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר.
3. תותר החסנה של חומרי מזון לאחר שננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם.
- ד. מים ושפכים - תעסוקה לא חקלאית הכוללת פתרונות ביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של המושב.
- סה"כ צריכת המים, עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית, לא תעלה על 1000 מק' לשנה.
- תותר העברת שפכים מתעסוקה לא חקלאית למערכת הסניטרית, ובלבד שיהיו אלו שפכים סניטרים בלבד. שפכים

6.5

איכות הסביבה

אשר יכללו מרכיבים שונים מאלו של שפכים ביתיים כתוצאה מתעסוקה לא חקלאית, יחוייבו טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.

- מבנים חדשים לתעסוקה לא חקלאית יתוכננו על פי עקרונות בנייה משמרת מים.

ה. איכות אוויר - לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית העומדת בדרישות הבאות:

- אנרגיה: שימוש באנרגיה לא ייעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולארית. מבנים חדשים יתוכננו על פי עקרונות בנייה מתואמת אקלים.

- כמות: הכמות השנתית לא תחרוג מ-3000 ק"ג (גז, סולר או נפט).

- ריחות: לא תותר תעסוקה הגורמת פליטת ריח החורג מעבר לריחות משק בית למשק חקלאי.

- עשן, אבק וחלקיקים: תעסוקה לא חקלאית שיש בה כדי לגרום לפליטת עשן, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית ומשק חקלאי, מחייבת התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באופן שימנעו מפגעי זיהום, אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, ותקנות מכוחו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

ו. פסולת מוצקה - תותר תעסוקה לא חקלאית בתנאי שהפסולת שיוצרה במסגרתה היא אשפה ביתית או פסולת ברת מחזור אשר סילוקה מוסדר, ושעד לסילוקה תוחזק הפסולת בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.

הוועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות כולל בנייני מגורים בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות ולהוראות הרשות המוסמכת ומניעת מיטרדים סביבתיים, ובכפיפותן להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1957,

- תותר תעסוקה לא חקלאית המייצרת לכל היותר 150 ליטר ליום או 25 ק"ג.

ז. מפלסי רעש ושעות פעילות:

- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי:

- תותר פעילות בין השעות 07:00 בבוקר עד 19:00 בערב בלבד, למעט אירוח כפרי.

- בכל מקרה, לא יעלו מפלסי הרעש על אלו המותרים בחוק לאזור מגורים בשעות היום והלילה, בימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה), כדלקמן: 1. בשעות היום: 07:00 - 19:00 עד 45 DBA בלבד.

2. בשעות הלילה: 19:00 עד 07:00 לא יעלה על רעש הרקע המותר.

6.6

חשמל

1. הוועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות,
2. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באיזור הוועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.
3. מערכת החשמל באיזור מגורים א' תהיה תת קרקעית,

6.7

ביו, ניקוז, מים, תברואה

1. ניקוז ותיעול:

א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ז 1957 על תיקוניו ותקנותיו מתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתוכנית זו על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התוכנית, לגבי מתקנים מוצעים, רשאת הוועדה המקומית לתת היתרי בניה שימוש ופעילות על פי תוכנית בינוי בלבד,

2. אספקת מים:

א. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים,
 ב. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שייקבאו על ידו,
 ג. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הוועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מיטרדים סביבתיים.

3. ביו:

א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השטיח מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות הרשות המוסמכת, הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מיטרדים סביבתיים,
 ב. באיזור מגורים א יוצאו היתרי בניה רק לאחר אישור תוכנית הפותרת את בעיית הביוב האיזורי בישוב,
 ג. באיזור מגורים א' יוצא טופס 4 רק לאחר חיבור הבניין למערכת הביוב המרכזי בפועל,

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.