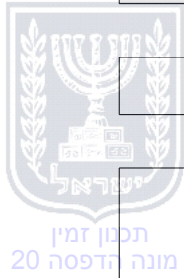


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0436840

בר\מק\2\138\2 הוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בנין במגרש 143



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

לצורך הסדרת בניה קיימת מבקשים להגדיל את זכויות הבניה למגורים ואת שטח התכסית ולשנות קווי בניין בבית בישוב בית חלקיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ברמק\138\2\2 הוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בנין במגרש 143
מספר התכנית	מספר התכנית	456-0436840
שטח התכנית	שטח התכנית	0.500 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



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

182075 קואורדינאטה X

633255 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מושב בית חלקיה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בית חלקיה

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית חלקיה

שכונה בית חלקיה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4728	מוסדר	חלק	69	

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 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/08/2002	3699	5104	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 138 /2. הוראות תכנית בר/ 138 /2 תחולנה על תכנית זו, למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.	שינוי	בר/ 138 /2
25/07/2000	4309	4904	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 138 /1. הוראות תכנית בר/ 138 /1 תחולנה על תכנית זו, למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.	שינוי	בר/ 138 /1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה היקרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה היקרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	27/12/2016	יהודה היקרי	08/06/2016	1		מחייב חלקית	זכויות בניה מאושרות
לא		25/10/2017	יהודה היקרי	22/10/2017		1: 250	מחייב	בינוי
לא		27/09/2017	יהודה היקרי	08/06/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
ל"ר	פרטי	זהבה גוטליב	ל"ר	ל"ר	בית חלקיה	(1)	143	054-5619959	054-5619959	n0504160069@gmail.com
ל"ר	פרטי	נפתלי גוטליב	ל"ר	ל"ר	בית חלקיה	(1)	143	054-5619959	054-5619959	n0504160069@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חלקיה בית 143.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהבה גוטליב	ל"ר	ל"ר	בית חלקיה	(1)	143	054-5619959	054-5619959	n0504160069@gmail.com
פרטי	נפתלי גוטליב	ל"ר	ל"ר	בית חלקיה	(1)	143	054-5619959	054-5619959	n0504160069@gmail.com

(1) כתובת: בית חלקיה בית 143.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל"ר ל"ר	ל"ר	קק"ל	ירושלים	(1)	1	02-6707340	02-6707340	info@kkl.org.il
חוכר	זהבה גוטליב	ל"ר	ל"ר	בית חלקיה	(2)	143	054-5619959	054-5619959	n0504160069@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	נפתלי גוטליב	ל"ר	ל"ר	בית חלקיה	(2)	143	054-5619959	054-5619959	n0504160069@gmail.com

(1) כתובת: קק"ל 1.

(2) כתובת: בית חלקיה בית 143.

**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	יהודה היקרי	118745	יהודה היקרי, אדריכל	בלפוריה	(1)		077-5012051	077-5012052	yehuda@hikri.co.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.il

(1) כתובת: ללא רחובות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

הוספת זכויות בניה, ניוד שטחים, הגדלת תכסית ושינוי בקווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

- א. הקטנת קו בניין אחורי (צפוני) מ-5 מ' ל-3 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
- ב. הקטנת קו בניין צידי (מזרחי) מ-3 מ' כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
- ג. הקטנת קו בניין צידי (מערבי) מ-3 מ' ל-2.87 מ' כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
- ד. הקטנת קו בניין קדמי (דרומי) מ-5 מ' ל-4.80 מ' כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
- ה. ניוד 30 מ"ר שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת למעל לכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב.
- ו. הגדלת שטח תכסית קומת קרקע מ-40% ל-41.2%, לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב.
- ז. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-7% משטח המגרש שהם 35 מ"ר, כאשר חלק מהשטח יתווסף למניין השטח עיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת (כ-15 מ"ר) וחלק מהשטח יתווסף למניין שטח השירות המותר (כ-20 מ"ר), לפי סעיף 62א(א)(17)ב' לחוק התו"ב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.5



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	265		+15	250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'3	500	100
סה"כ	500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	504.31	100
סה"כ	504.31	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(1) 4.8	(1) 3	(1) 2.87	(1)	1	41.2	30	0	50	265	500	מגורים א'	מגורים א'

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) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחום המגרש בלבד ולפי תקנות התכנון והבניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. הריסת מבנים קיימים החורגים מקווי בניין, שאין עליהם היתר בניה ומסומנים להריסה יהיה תנאי למתן היתר בניה.
2. פיצול המבנה ליחידות מגורים נוספות יחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בתוספת השלישית בחוק.

## 7. ביצוע התכנית

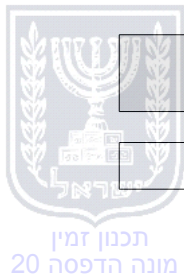
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי





**בר138\1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

מספר יח"ד למגרש	גובה מכסימלי במ' (מעל מפלס הכניסה)	שטח בניה במ"ר למגרש (אלא אם נרשם באחוזים)				מספר קומות		תכנית קרקע מקסימלית	גודל מגרש במ"ר	קווי בניין			מספר מגרש	ייעוד קרקע
		מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		מיתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			אחורי	צידי	קדמי		
1	9.5	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1	2	40%	400-550	5	5	5	101-170	מגורים א'3
		30	30	30	220									

**בר138\2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

מספר יח"ד למגרש	גובה מכסימלי במ' (מעל מפלס הכניסה)	שטח בניה במ"ר למגרש (אלא אם נרשם באחוזים)				מספר קומות		תכנית קרקע מקסימלית	גודל מגרש במ"ר	קווי בניין			מספר מגרש	ייעוד קרקע
		מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		מיתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			אחורי	צידי	קדמי		
1	9.5	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1	2	40%	400-550	5	3	5	101-170	מגורים א'3
		30	30	30	220									

