

4050259

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0299719

בר/מק/17/199 הסדרת גבולות בנחלה - אברהמי כפר הנגיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית
לתכנון ובניה "שורקות"
U 3-06-2018
נתקבל _____
חתימה _____



מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
13-06-2018
נתקבל

אישור תוכנית מס' בר/מק 456-0299719
17/199
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 340-17-009 ניום 17/09/19
התוכנית טעונה אישור שר הפנים
עפ"י סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אברהמי
אברהמי
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה-מחוז מרכז
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שורקות"



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר במשק אשר בתכנית המשיימ הרלוונטית למושב, השטח הפרטי הפתוח סומן על חלקה א' ועל שטח המגורים בנחלה. לבקשת המושב ובעלי הנחלה, התכנית מסדירה את שטחי המגורים וחלקה א' בנחלה ללא תוספת זכויות בנייה.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

בר/מק/17/199 הסדרת גבולות בנחלה- אברהמי כפר הנגיד

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
456-0299719

שטח התכנית
13.166 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות
62א (א) סעיף קטן 1 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

176295 קואורדינאטה X

643984 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז המושב



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות: כפר הנגיד

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז המושב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2663	מוסדר	חלק	30	
2664	מוסדר	חלק		58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/ 199	שינוי	שינוי גבולות	4046	28	01/10/1992
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/ 309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	6203	2695	23/02/2011
בר/ 5 /389	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 389 /5. הוראות תכנית בר/ 389 /5 תחולנה על תכנית זו.	4014	3471	11/06/1992
בר/ מק/ 3 /199	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 199 /3. הוראות תכנית בר/ מק/ 199 /3 תחולנה על תכנית זו.	4559		19/08/1997
משמ/ 127	שינוי	שינוי גבולות	3828	881	27/12/1990



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

הערה לטבלה:

5272 מס' עמוד בילקוט פרסומים של בר/מק/3/199

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				טליה מרקוביץ			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	12	19/09/2017	טליה מרקוביץ	19/09/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

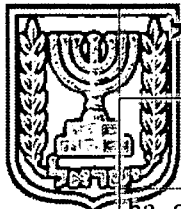
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	אחר	לי"ר		וועד מושב כפר הנגיד	כפר הנגיד	(1)		08-9437145	08-9421135	
לי"ר	פרטי	ישראל אברהמי			כפר הנגיד	(2)	104	08-9439441	08-9439441	ha_gai@net vision.net.il
לי"ר	פרטי	רחל אברהמי			כפר הנגיד	(2)	104	08-9439441	08-9439441	ha_gai@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר הנגיד - וועד מושב.

(2) כתובת: כפר הנגיד 104.

1.8.2 יזם



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל אברהמי	לי"ר		כפר הנגיד	(1)		08-9439441	08-9439441	ha_gai@netvision.n
פרטי	רחל אברהמי	לי"ר		כפר הנגיד	(1)		08-9439441	08-9439441	ha_gai@netvision.n

(1) כתובת: כפר הנגיד 104.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	לי"ר רשות מינהל מקרקעי ישראל		רשות מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632122	03-7632132	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל	25	08-8591117	08-8594308	talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שמעון יודקוסקי	453	שמעון יודקובסקי	חולון	אלעזר דוד) (1	81	03-5509183	03-5509183	syimed@actc.com.co.il

(1) כתובת: דירה 15.



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

הסדרת גבולות של משק 30.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת שטח המיועד למגורים ביישוב כפרי ושטח חקלאי השייכים לחלקה א' (נחלה) מס' 30 וזאת ע"י:

1. שינוי ייעוד קרקע משטח פרטי פתוח למגורים ביישוב כפרי ולקרקע חקלאית.

2. שינויי ייעוד קרקע מאזור מגורים בנחלה לקרקע חקלאית.

3. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי בחלקה א' לשטח פרטי פתוח.

וכל זאת ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א1) לחוק התכנון ובניה ובסמכות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

13.166

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
חקלאי בתחום חצר המגורים 20% ועפ"י בר/199. חקלאי באשור הועדה המקומית ועפ"י בר/199	450			450	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600
שטח פרטי פתוח	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א'	7,389	56.17
אזור מגורים בנחלה	3,000	22.81
שטח פרטי פתוח	2,766	21.03
סה"כ	13,155	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,998.6	22.78
קרקע חקלאית	7,390.24	56.13
שטח פרטי פתוח	2,777.27	21.09
סה"כ	13,166.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

	4.1		מגורים בישוב כפרי
	4.1.1		שימושים
	4.1.2		הוראות
	4.2		קרקע חקלאית
			שימושים
	4.2.2		הוראות
	4.3		שטח פרטי פתוח
			שימושים
			הוראות
			הוראות בינוי

מגורים, מבני עזר, מבני משק, מבנים להחזקת בעלי חיים, חממות ובתי צל, עיבודים חקלאיים.

הוראות בינוי
א
3 יח' מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. מס' קומות מרבי 2. שטח בניה כולל לא יעלה על 450 מ"ר. שטח יח"ד ראשונה או שנייה לא יעלה על 250 מ"ר. שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 100 מ"ר. שטח כיסוי קרקע לא יעלה על 350 מ"ר. שטח מבני עזר ל- 3 יח"ד לא יעלה על 75 מ"ר. חממות ובתי צל בתחום חצר המגורים 20%.

קרקע חקלאית
שימושים
עיבוד חקלאי ומבני משק.
הוראות
א
עפ"י בר/199 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות. מחסן חקלאי בשטח עד 40 מ"ר ורוחבו לא יעלה על 4 מ' ולא יהיה בו מטבח. מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים באישור הוועדה.

שטח פרטי פתוח
שימושים
מקלטים. מתקנים הנדסיים ומתקני משחקים.
הוראות
א
כל בניה אסורה, למעט מקלטים, מתקנים הנדסיים ומתקני משחקים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעתת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני							500	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
									600	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
									400	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח		

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה יישארו ללא שינוי ובהתאם לתכנית מס' בר/199.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.1	חניה	מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התקף בתחום המגרש.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית לאחר אישור התכנית
6.3	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7.1	שלבי ביצוע	
	מספר שלב	תאור שלב
	1	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית -
בתנאי שתהיה מתואמת
עם רשויות התכנון המוסמכות.
מ.ה. 271781
טל. 07-7178100
תכנון המוסי ואדריכלי
מ.ה. 271781

כפר הנגיד
מושב עובדי התיישבות שומרת בע"מ

24/4/18
תאריך

חותמת / 2 חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20