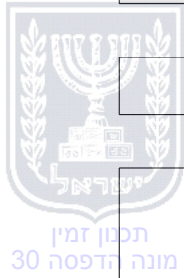


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0346767

בר/13/ 28 פיצול מגרש למגורים מנחלה 161 בבית אלעזרי



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

התכנית מבקשת לפצל מגרש מבונה בגודל כ- 700 מ"ר בשינוי יעוד למגורים א' ממגורים בנחלה חקלאית 161 במושב בית אלעזרי. התכנית תקצה זכויות בניה למגרש המגורים, חלקם מתוך הזכויות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/13/28 פיצול מגרש למגורים מנחלה 161 בבית אלעזרי

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

456-0346767

מספר התכנית

3 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

180720 קואורדינאטה X

638545 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה חקלאית במושב בית אלעזרי בעלת חזית מגרש רחבה המאפשרת הפניית שני

תאי השטח לדרך בחזית המגרש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות : בית אלעזרי

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	161	התמר	בית אלעזרי

שכונה נחלה חקלאית במושב בית אלעזרי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4713	מוסדר	חלק		30

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/1982	43	2855	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/13 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/13
05/06/2007	3039	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/13/14 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/13/14
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/2020. הוראות תכנית בר/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/2020
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/309. הוראות תכנית בר/309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/309
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/309. הוראות תכנית בר/מק/309/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/מק/309/3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	בר/13 טבלת זכויות	16/10/2015	עפר נצר	16/10/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	בר/13/14 טבלת זכויות	03/01/2016	עפר נצר	01/11/2015			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		19/09/2017	עפר נצר	19/09/2017	1	1:1250	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

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
	פרטי	בת שבע לוי			בית אלעזרי	התמר	161	08-9414491	08-9414491	
	פרטי	שלמה לוי			בית אלעזרי	התמר	161	08-9414491	08-9414491	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בת שבע לוי			בית אלעזרי	התמר	161	08-9414491	08-9414491	
פרטי	שלמה לוי			בית אלעזרי	התמר	161	08-9414491	08-9414491	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	דורית יודקובסקי	453		חולון	(1)		03-5509183	03-5509183	symedg@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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**

הפרדת מגרש למגורים א' מתחום מגורים בנחלה חקלאית מבלי לשנות את הוראות הצפיפות וללא פגיעה במבנה הנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בנחלה למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי.ב. קביעת זכויות והוראות בנייה למגורים א'.ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.ד. פיצול מגרשים בהסכמת בעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מגורים בישוב כפרי	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מגורים א'	101
חניה	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חצר מגורים	3,000	100
סה"כ	3,000	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 30**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	699.09	23.31
מגורים בישוב כפרי	2,299.7	76.69
סה"כ	2,998.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג'. הוראות
4.1.2	הוראות בינוי
א	1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן - יכול שיהיה עם כניסה נפרדת, חניה מקורה עד קוי בנין קדמי וצידי 0.0 עם פתחים וניקוז לכיוון מגרש מבקש ההיתר.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	יח"ד אחת לבעל המשק ויח"ד שניה עבור הורים בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג', הכל במבנה אחד. יותר עיבוד חקלאי ומבני משק עפ"י תכנית בר/13, תותר פעילות לא חקלאית בכפוף להוראות תכנית בר/2020. הוראות
4.2.2	הוראות בינוי
א	1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן - יכול שיהיה עם כניסה נפרדת, חניה מקורה עד קוי בנין קדמי וצידי 0.0 עם פתחים וניקוז לכיוון מגרש מבקש ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי					
(4) 5	(3) 3	3	(3) 4		2	9	1	257.5	(2)	(1) 57.5	200	699	101	מגורים א'	מגורים א'
(13) 5	(12)	(11) 4	(10) 3	1	2	9	(9) 1	(8) 400	(7) 80	(6) 70	(5) 250	2301	102	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(17) 5	(2)	(16) 4	(16) 4	(2)	(15)	(15)	(2)	900	(2)	(2)	(14) 900	2301	102	מבני משק	מגורים בישוב כפרי

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) 35 מ"ר - שתי עמדות חניה מקורה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר לממ"ד או לפי הוראות פקע"ר.
- (2) לא רלוונטי.
- (3) 0.0 מ' למחסן.
- (4) 0.0 מ' לחניה.
- (5) כולל 55 מ"ר ליח"ד הורים צמודה ליח"ד של המחזיק במשק החקלאי..
- (6) סה"כ לשתי יח"ד - בן ממשיד ויחידת הורים.
- לבן ממשיד : חניה מקורה - 35 מ"ר, מחסן - עד 10 מ"ר, מרחב מוגן - 12.5 או לפי הוראות פקע"ר.
- להורים : מרחב מוגן - 12.5 או לפי הוראות פקע"ר..
- (7) לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע. גובה המרתף יהיה בהתאם לשימוש בו ושטחו נוסף לזכויות המצוינות מעל מפלס הכניסה.
- (8) 1. כולל הקומה מתחת למפלס הכניסה.
2. לא יותר מ- 300 מ"ר סה"כ ליח"ד של המחזיק במשק החקלאי לרבות יח"ד הקטנה עד 55 מ"ר..
- (9) בנוסף יח"ד הורים עד 55 מ"ר צמודה במבנה אחד.
- (10) 4 בחלק העורפי כמסומן בתשריט.
- (11) יותרו פתחים במרחק 5.0 מ' בלבד ממבנה מגורים אחר..
- (12) קו הפרדה בין יעוד למגורים בישוב כפרי לבין אזור חקלאי בחלקה ולא יותר מ 40 מ' מחזית המגרש.
- (13) 3 מ' בקטע גבול משותף עם תא שטח 102.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

(14) קומה : קומת כניסה, הערה : לפי בר/13 - 30% משטח 3.0 דונם חצר המגורים.

לפי בר/2020 - עד 500 מ"ר מתוך זה יותר בשימוש לפעילות לא חקלאית..

(15) עפ"י חוברת ההדרכה של משרד החקלאות.

(16) או עפ"י חוברת ההדרכה של משרד החקלאות.

(17) או עפ"י חוברת ההדרכה של משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנת תשריט איחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו בכפוף לתנאי הועדה המקומית.
2. לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא בניה אקוסטית לפי תכנית בר/13/14.
3. כניסה לקומה מתחת למפלס הכניסה באישור מהנדסת הועדה.

6.2 ניקוז

1. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). נתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 ביוב

תא שטח יחובר עצמאית למערכת הביוב המרכזי בישוב. חיבור הביוב לתשתית הרשות יבוצע באחריות בעל המגרש בכפוף לאישור המועצה.

6.4 חניה

החניה תאושר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר בניה ובכפוף למיקום המסומן בתשריט.

6.5 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות בניה

מספר קומות מירבי	שטח מבנה עזר מירבי במ"ר (כולל חניה מקורה)	שטח עיקרי מירבי במ"ר
מצב קיים מכוח תכנית מס' בר/13		
2 קומות על הקרקע או על עמודים בגובה עד 1.2 מ'	45 מ"ר	350 מ"ר ולא יותר מ-220 מ"ר ליחידה
מצב מוצע אפ"י 5 בר/14/13		
2 קומות מעל הקרקע + מרתף (קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע)	125 מ"ר לכל יחידות הדירור יחד בסה"כ, מעל פני הקרקע	450 מ"ר, ולא יותר מ-300 מ"ר ליחידה, לרבות יחידת הדירור השלישית אשר תותר בשטח מירבי של 55 מ"ר

* שטח המרתף הינו שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל.

יתר ההגבלות וההוראות הכלליות החלות על תכנית בר/13 יחולו על תכנית זו.