

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0476366

בר/מק/158/14 חלוקה חדשה של שטחי הבניה במשק מס' 21 במושב שדמה



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

בנחלה 21 במושב שדמה אושרה תב"ע מס' בר/158/14 שמטרתה היתה פיצול נחלה ע"י שינוי יעוד ממגורים בנחלה למגורים א' וקביעת זכויות והוראות בניה במגרש המפוצל בתכנית זו מבקשים לשנות את חלוקת זכויות הבניה ממגורים א' למגורים בישוב כפרי עפ"י סעיף בחוק 62א(א) 6 והכל בסמכות הועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/158/14 חלוקה חדשה של שטחי הבניה במשק מס' 21 במושב שדמה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 456-0476366

1.2 שטח התכנית 19,570 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 6

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

175700 קואורדינאטה X

638450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק מס' 21 במושב שדמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות : שדמה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	החורשה	שדמה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5017	מוסדר	חלק	3	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/07/1988	2841	3571	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 158 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 158
24/01/2007	1264	5619	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/158/14 ממשיכות לחול	שינוי	בר/ 158 / 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 / 3. 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			ניצה רוטשס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניצה רוטשס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 36 24/05/2019	ניצה רוטשס	24/05/2019	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	סימה רפפורט			שדמה	החורשה	3			sima@rappaport.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סימה רפפורט			שדמה	החורשה	3			sima@rappaport.co.il 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	ניצה רוטשס	16303		גאליה	ארז	162	08-9319273	08-9319273	rotches@netvision.net.il
מודד	מודד	נתן אריק שלזינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9523332	office@dnts.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 חלוקת שטחי הבניה במשק מס' 21

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ניוד שטח עיקרי ממגורים א' מ-220 מ"ר ל-160 מ"ר ולמגורים ב' בשוב כפרי מ-275 מ"ר ל-335 מ"ר וזאת ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את השטח העיקרי הכולל המותר לבניה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ-50% וכל זאת עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב ובסמכות הועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1A
מגורים בישוב כפרי	1B
קרקע חקלאית	1C

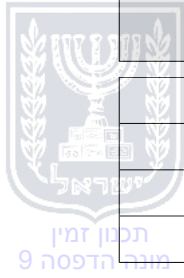
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בנחלה	16,570	84.67
מגורים א	500	2.56
מגורים בנחלה	2,500	12.78
סה"כ	19,570	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.76	2.55
מגורים בישוב כפרי	2,519.38	12.85
קרקע חקלאית	16,584.26	84.60
סה"כ	19,603.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ליח"ד אחת + מבני עזר (כמפורט בתכניות בר/158 בר/14/158) בריכת שחיה פרטית (כמפורט בתכניות בר/309 בר/מק/3/309)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5 לא תינתן כניסה נפרדת למרתף, הכניסה למרתף תהיה מיח"ד שמעליה שאר ההוראות הן עפ"י המצוין בתכניות מאושרות בר/158 בר/14/158, בר/309 בר/מק/3/309 (בריכות שחיה).
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים - 2 יח"ד (יח"ד לבעל המשק + יח"ד הורים צמודה) ומבני עזר (כמפורט בתכניות בר/158 בר/14/158, עיבוד חקלאי - מבני משק מבנים להחזקת בעלי חיים (כמפורט בתכניות בר/158 בר/14/158), בריכת שחיה פרטית (כמפורט בתכניות בר/309 בר/מק/3/309) מבנה/י פעילות לא חקלאית (כמפורט בתכנית בר/2020)
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5 לא תינתן כניסה נפרדת למרתף, הכניסה למרתף תהיה מיח"ד שמעליה שאר ההוראות הן עפ"י המצוין בתכניות מאושרות בר/158 בר/14/158, בר/309 בר/מק/3/309 (בריכות שחיה), בר/2020.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, מבני משק מבנים להחזקת בעלי חיים (כמפורט בתכנית בר/158 בר/14/158)
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי המבנים יוצבו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות (כמפורט בתכניות בר/158 בר/14/158)



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	2.5	2.5	2.5	1	2	1	210	(2) 50	(1) 80	50	160	499.76	1A	מגורים א'
5	(5)	3	3	1	2	(4) 2	380	(2) 45	(3) 100	45	335	2519.38	1B	מגורים ב' ו-ג'
(7)	(7)	(7)	(7)								(6)	16584	1C	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

הערה ברמת הטבלה:

עד 45 מ"ר שטחי שירות למגורים בישוב כפרי ו-50 מ"ר למגורים א'
עד 335 מ"ר שטח עיקרי למגורים בישוב כפרי ו-160 מ"ר למגורים א'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עד 80 מ"ר כחלק מסה"כ שטח למגורים בהיקף קומת הקרקע.
- הכל בהיקף קומת הקרקע.
- עד 100 מ"ר כחלק מסה"כ שטח למגורים.
- 1+1 להורים.
- גבול חצר המגורים.
- בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- המבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות בהתאם לסעיף 19 כמופיע בתכנית בר/158.
- המבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות בהתאם לסעיף 19 כמופיע בתכנית בר/158.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה

6.2

היטל השבחה

ייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ביצוע	בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9