

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0678771

בר/מק/13/29 שינוי קווי בניין - משק מס' 168 במושב בית אלעזרי

מרכז

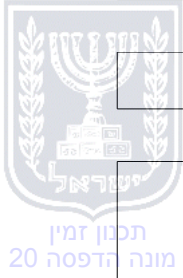
מחוז

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 נועדה להסדיר שינוי בקווי בניין חזיתי קדמי, לבית מגורים קיים ולמחסן חקלאי קיים.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

בר/מק/29/13 שינוי קווי בניין - משק מס' 168 במושב בית אלעזרי

מספר התכנית 456-0678771

1.2 שטח התכנית 21.657 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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

182175 קואורדינאטה X

639450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק מס' 168 בית אלעזרי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: בית אלעזרי

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז המושב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4718	מוסדר	חלק	22	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון 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
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/13/14. הוראות תכנית בר/13/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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/309/3. הוראות תכנית בר/מק/309/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/מק/309/3



**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				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		16/05/2019	טליה מרקוביץ	10: 34 16/05/2019		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



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
	פרטי	יצחק פלומפ			בית אלעזרי	(1)		08-9414470		plumpitzhik@gmail.com
	פרטי	רונית פלומפ			בית אלעזרי	(1)		08-9414470		plumpitzhik@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בית אלעזרי 168.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק פלומפ			בית אלעזרי	(1)		08-9414470		
פרטי	רונית פלומפ			בית אלעזרי	(1)		08-9414470		

(1) כתובת : בית אלעזרי 168.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה 27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117	08-8699393	talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דורית יודקובסקי	453		חולון	אלעזר דוד	81	03-5509183		symedj@gmail.com



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

שינויי קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין קדמי לבית מגורים קיים מ-5.00 מ' לכמסומן בתשריט.
  - ב. שינוי בקו בנין קדמי למחסן חקלאי קיים מ-5.00 מ' לכמסומן בתשריט.
- וכל זאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	500

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א'	18,657	86.15
אזור מגורים	3,000	13.85
<b>סה"כ</b>	<b>21,657</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.55	13.83
קרקע חקלאית	18,682.85	86.17
<b>סה"כ</b>	<b>21,682.4</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, מגורים 3- יח"ד, מבנה עזר, חניה (בר/13), מבנה/י פלייח(בר/2020), בריכת שחיה פרטית (456-0116269, בר/309)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> כמפורט בטבלת הזכויות - סעיף 5.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים ומבנים להחזקת בעלי חיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> כמפורט בטבלת הזכויות - סעיף 5.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(4)	(3)	(2)					30				(1) 30	500	מבני משק	מגורים בישוב כפרי			
(11)	0	4	(2)	(10)	2		3 (9)	19.16		(8)		(6) 450 (7) 125	2999.55	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(5)	5	(14) 3	(2)					60				(12) 60 (13)	18682.85	קרקע חקלאית	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:

המרחק בין מבנים למגורים במגרש אחד, 5 מ' מינימום או 0 בבניין אחד. באזור המיועד למגורים בחלקות א' (חקלאי ומשקי) קו בניין אחורי יהיה 0 מ'. שטח שירות(מבנה עזר) יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. כל הני"ל מכוח בר/14/13.

מרווח בין מבני משק - 5 מ' 0 מ' כמצוין בבר/13.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בע"ח.
- (2) ל"ר.
- (3) 3 או 0 בהסכמת השכן בכתב..
- (4) 5 או 0 בהסכמת השכן בכתב..
- (5) בהתאם לרשום בהגבלות והוראות כלליות של בר/13..
- (6) לא יותר מ-300 מ"ר ליח"ד אחת(כולל שטחי שירות), לרבות יח"ד שלישית אשר תותר בשטח מירבי 55 מ"ר..
- (7) לכל שלושת יח"ד.
- (8) קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת קרקע, שטח המרתף הנו שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל..



תכנון זמין  
מונה תדפיס 20



תכנון זמין  
מונה תדפיס 20

- (9) 3 יח"ד (יח"ד לבעל המשק, יח"ד לבן ממשיך ויח"ד הורים), במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים(יח"ד הורים צמודה לאחת משני יח"ד הגדולות)..
- (10) עבור מרתף.
- (11) כמסומן בתשריט.
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בע"ח..
- (13) בהתאם להחלטת הוועדה המקומית..
- (14) 3 או 0 בהסכמת השכן בכתב וגג בשיפוע נגדי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהייה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

הריסת כל המבנים המסומנים להריסה, טרם הוצאת היתרי בניה.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית, תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק, מיזם התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

