

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0596809

בר/מק/13/11/1 שינוי תחום חצר מגורים בנחלה 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

במשק קיים מבנה חקלאי בהיתר(בית אריזה) אותו מבקשים להכניס לתחום חצר המגורים מאחר וקיימת בו פעילות לא חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
בר/מק/13/11/1 שינוי תחום חצר מגורים בנחלה בבית אלעזרי

מספר התכנית **מספר התכנית**
456-0596809

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
27.584 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) (1)**

היתרים או הרשאות **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**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

180200 קואורדינאטה X

638625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק מס' 104 במושב בית אלעזרי

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית אלעזרי	התמר	104	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4714	מוסדר	חלק	13	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/13/11	104/2 - 104/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	החלפה	בר/13
03/03/2005	1908	5375	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/11/13 ממשיכות לחול	החלפה	בר/13/11
05/06/2007	3039	5676	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/14/13 הוראות תכנית בר/14/13 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. 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				ניצה רוטשס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניצה רוטשס		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ניצה רוטשס		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	19/09/2019	ניצה רוטשס	11: 26 19/09/2019		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



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			בית אלעזרי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בית אלעזרי	התמר		08-9414434		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון לחמי			בית אלעזרי	התמר	104	050-5618255		levmichal74@gmail.com
פרטי	שרה לחמי			בית אלעזרי	התמר	104	050-5618255		levmichal74@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
ה/אדריכלו ת	עורך ראשי	ניצה רוטשס	16303		גאליה	ארז	162	08-9319273	08-9319273	rotches@netvision.net.il
מודד	מודד	דורית יודובסקי	453		חולון	אלעזר דוד	81	03-5509183	03-5509183	symed@tcom.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 תחום חצר המגורים בנחלה ללא שינוי בשטחה הכולל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזאת עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב ובסמכות הועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1A
להריסה	קרקע חקלאית	1C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

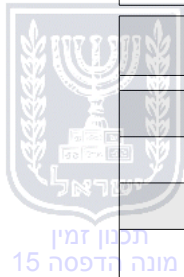
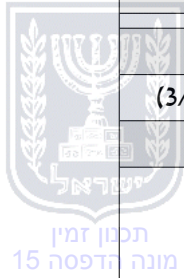
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בנחלות	24,584	89.12
אזור מגורים בנחלות	2,500	9.06
מגורים א	500	1.81
סה"כ	27,584	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	498.37	1.80
מגורים בישוב כפרי	2,499.04	9.05
קרקע חקלאית	24,620.42	89.15
סה"כ	27,617.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית מגורים חד משפחתי (בר/13/11) ובריכת שחיה פרטית (בר/309, בר/מק/3/309)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בטבלת זכויות הבניה
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, מגורים (בר/13) ובריכת שחיה פרטית (בר/309, בר/מק/3/309) ומבנה פלי"ח (בר/2020)
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בטבלת זכויות הבניה
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים (בר/13)
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בטבלת זכויות הבניה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מפל	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(4)	(4)	(4)	(4)		2	1	(3)			45 (2)	200 (1)	498.37	1A	מגורים א'	מגורים א'	
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	1 (8)	(7)	(6)		80	250 (5)	2499.04	1B	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(9)	(9)	(9)	(9)							(11)	(10)	24620.43	1C	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי שטח עיקרי עד 30% משטח חצר המגורים לעיבוד קרקע מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים (כמצוין בתכנית מאושרת בר/11/13)
- שטח מבנה מגורים אחד לא יעלה על 300 מ"ר (כולל שטחי שרות)
- המרחק בין 2 מבנים למגורים במגרש אחד, 5 מ' מינימום או 0 מ' בבנין אחד
- שטח שירות(מבנה עזר) יכול להיבנות כחלק ממבנה מגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו הערות ב-ד כמצוין בתכנית מאושרת בר/14/13

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לא תותר בניית מבני משק חקלאיים ומבנים להחזקת בעלי חיים (כמצוין בתכנית מאושרת בר/11/13).
- עפ"י בר/11/13.
- 225 מ"ר כמצוין בתכנית מאושרת בר/11/13.
- עפ"י תשריט מצורף.
- כולל יח"ד בשטח מירבי של עד 55 מ"ר.
- תותר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע שטח המרתף הינו שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל.
- 245 מ"ר כמצוין בתכנית מאושרת בר/11/13.
- 1+ יחידת הורים אשר תהיה צמודה ובשטח מירבי של 55 מ"ר.
- כמסומן בתשריט.

(10) 60% מהשטח לעיבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים (כמצוין בתכנית מאושרת בר/11/13).

(11) בהתאם להחלטת הועדה המקומית כמצוין בתכנית מאושרת בר/13).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה תאושר עפ"י תקן חניות ארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר לאחר מתן תוקף לתכנית זו.
משטח בטון המסומן להריסה ייהרס טרם הוצאת היתרי בניה

6.3

היטל השבחה

ייגבה על פי חוק

6.4

הריסות ופינויים

מבנה מגורים ללא היתר הנמצא ביעוד קרקע "קרקע חקלאית" (תא שטח 1c) ייהרס טרם היתר בניה אשר יוגש לאחר מתן תוקף לתכנית זו

7. ביצוע התכנית

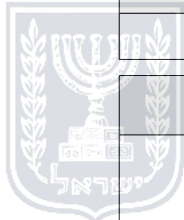
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15