

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0239939

בר/מק/166/10 - גן הדרום, הסדרת גבולות

מרכז

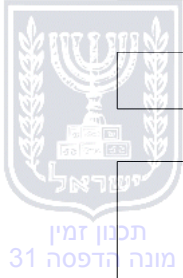
מחוז

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

לאור מספר רב של מוקדים ברחבי המושב שבהם נתגלו אי-התאמות בין המצב הפיזי הקיים בשטח לבין הגבולות הרשומים כפי שנקבעו על-ידי מנהל מקרקעי ישראל והמרכז למשבצות חקלאיות, יזם ועד המושב הגשת תב"ע זו במטרה להסדיר ולפתור את מרבית הבעיות שנתגלו. עם אישור התב"ע ימשיך ויפעל המושב וידאג לביצוע תכנית לצרכי רישום ורישומה בטאבו. ההחלטה על המהלך נתאשרה בהצבעה באסיפה כללית שנערכה ושבמהלכה הוסבר לכל החברים על המהלך המתוכנן.

במסגרת התהליך ביצע משרד המדידות גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ סדרת מדידות מפורטות בכל המוקדים המבוקשים והציגם לוועד על-גבי מיפוי פוטוגרמטרי עדכני וברקע הגבולות הרשומים כשהם מוצגים באופן מדויק (אנליטי ע"ס נתוני המרכז למיפוי ישראל). ועד המושב זימן את כל חבריו לישיבות מרתוניות במזכירות בנוכחות המודד ברני גטניו ונציגי הוועד ובישיבות הוצגו המימצאים, לובנו הבעיות והוגשו הצעות לפתרון. התב"ע מציגה אך ורק את השינויים שהושגו בהסכמה בין החברים המעורבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בר/מק/166/10 - גן הדרום, הסדרת גבולות

מספר התכנית 456-0239939

1.2 שטח התכנית 198.191 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) (1), 62א (א) (4)

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

171900 קואורדינאטה X

634800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מושב גן הדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: גן הדרום

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן הדרום			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
882	מוסדר	חלק	42, 44	40
883	מוסדר	חלק		137
884	מוסדר	חלק	23-26	60-61, 69

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

זמורה

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/ 166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 166 ממשיכות לחול.	3429	1059	19/02/1987
משמ/ 76 / בר	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 76 / בר ממשיכות לחול.	3573	2916	27/07/1988
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/ מק/ 309 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6565	3612	19/03/2013
456-0333823	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0333823. הוראות תכנית 456-0333823 תחולנה על תכנית זו.	8619	2837	02/01/2020
תמא/ 10 / ג/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ג/ 4. הוראות תכנית תמא/ 10 / ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	4845	2346	23/01/2000

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				ברנרד גטניו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ברנרד גטניו		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		ברנרד גטניו		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	24/03/2020	ברנרד גטניו	07: 56 25/03/2020	מצב מאושר	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			גן הדרום-אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	גן הדרום	(1)		08-8523334	08-8561429	gan-hadarom@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. אבטח גן הדרום 79255.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גן הדרום-אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	גן הדרום	(1)		08-8523334	08-8561429	gan-hadarom@012.net.il

(1) כתובת: ד.ג. אבטח גן הדרום 79255.

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
מודד	עורך ראשי	ברנרד גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

תיקונים בגבולות הנחלות ללא שינוי בסך השטח הכולל של כל יעוד קרקע, קביעת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ע"י תיקון גבול בין תאי שטח A59 (מגורים בישוב כפרי) ו-B59 (קרקע חקלאית - חלקה א') לבין תא שטח 1002 (חלקה ב' חקלאית) ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)1.
- ב. איחוד וחלוקה של מגרשים ע"י תיקון גבול בין תאי שטח A95 (מגורים בישוב כפרי) ו-B95 (קרקע חקלאית - חלקה א') לבין תאי שטח A96 (מגורים בישוב כפרי) ו-B96 (קרקע חקלאית - חלקה א') ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)1.
- ג. איחוד וחלוקה של מגרשים ע"י תיקון גבול בין תאי שטח A96 (מגורים בישוב כפרי) ו-B96 (קרקע חקלאית - חלקה א') לבין תאי שטח 105 (מבני משק) ו-1000 (חלקה ב' חקלאית) ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)1.
- ד. איחוד וחלוקה של מגרשים ע"י תיקון גבול בין תאי שטח A98 (מגורים בישוב כפרי) ו-B98 (קרקע חקלאית - חלקה א') לבין תא שטח 1001 (חלקה ב' חקלאית) ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעודי הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)1.
- ה. שינוי קו בנין קדמי ביעוד מגורים בישוב כפרי בנחלות 59, 95, 96, 98 וכן בתא שטח 105 ביעוד מבני משק מ-6 מ' ל-5 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.
- ו. שינוי קו בנין אחורי ביעוד מגורים בישוב כפרי בנחלות 59, 95, 96, 98 מ-5 מ' ל-0 מ' לכיוון החלק החקלאי של הנחלה עפ"י סעיף 62א(א)4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	59A, 95A, 96A, 98A
מבני משק	105
קרקע חקלאית	59B, 95B, 96B, 98B, 1000 - 1002
דרך מאושרת	203 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מבני משק	105
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	59A, 95A, 96A, 98A
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	95B, 1000 - 1002
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	202, 201
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	98B, 1001, 1002
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	59B, 1002
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	1002
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	95A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	95B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני משק משותפים	2,998	1.51
דרך מאושרת	8,902	4.49
מגורים בנחלות (חלקות א')	12,314	6.21
קרקע חקלאית	173,977	87.78
סה"כ	198,191	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,902.07	4.49
מבני משק	2,998.06	1.51
מגורים בישוב כפרי	12,314.31	6.21
קרקע חקלאית	173,976.81	87.78
סה"כ	198,191.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, מגורים (עפ"י בר/166), בריכת שחיה פרטית (עפ"י בר/309), (בר/מק/309/3), מבנה/י פלי"ח (עפ"י בר/2020).
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.</p> <p>ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש לשלושה דורות : למחזיקים במשק החקלאי, לבן ממשיך ולהורים.</p> <p>ג. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.</p> <p>ד. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 60 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.</p> <p>ה. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.</p> <p>ו. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.</p> <p>ז. זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5.</p>
ב	קווי בנין
	קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5 להוראות תוכנית זו ובהתאם למסומן בתשריט. מבנים אשר נבנו בהיתר בטרם אישורה של תכנית זו, החורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, ישארו בתקפם. כל בניה חדשה וכל בנייה נוספת במבנים אלו תותאם לקווי הבנין המצויינים בתכנית זו.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	אזור זה הינו אזור מבני משק משותפים כהגדרתו בתכנית בר/166 והינו מיועד לבנייני משק של האגודה השיתופית של הכפר. לא תותר בנית בנייני משק של מתיישב יחיד באזור זה. בנית מגורים ובניה לאחזקת בעלי חיים אסורה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	המבנים יוצבו לפי לוח הצבות הנזכר בסעיף 20, עמ' 6 בתכנית מאושרת בר/166. זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, ומבנים להחזקת בע"ח בהתאם להחלטת הועדה המקומית (עפ"י בר/166).
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	המבנים יוצבו לפי לוח הצבות הנזכר בסעיף 20, עמ' 6 בתכנית מאושרת בר/166. זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרכים ציבוריות, אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקיקים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נסיעות הכל באישור הועדה המקומית.
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. רוחבם של דרכים מקומיות ודרכי שירות יהיו כמסומן בתשריט או בהיעדר סימון כזה עפ"י אישור הועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת				מזרח	מערב	צפון
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	מזרח		מערב			
מבני משק	105	2998 (1)	2 (2)		3 (6)		3 (3)	3 (3)	5 (5)
מגורים ביישוב כפרי	59A, 95A, 96A, 98A	2950 (3)	400 (4)	45 (5)	3 (6)		2 (7)	3 (8)	0 (9)
קרקע חקלאית	59B, 95B, 96B, 98B, 1000 - 1002		10 (10)						

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:

- באזור נחלה - מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד
- מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו
- היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה של משרד החקלאות. שטח החממה לא יעלה על 80% משטח החלקה. המרווח בין חממות לא פחות מ- 3 מ'
- מבנים קיימים בהיתר, החורגים מקווי הבנין המוצעים, לא יחשבו כחריגה.
- כל בניה חדשה תאושר בהתאם לקווי הבנין הקבועים בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- מבני משק של האגודה באישור הועדה המקומית. בניית מגורים ובנייה להחזקת בעלי חיים אסורה.
- הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- 3 יחיד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. יחידת דיור שניה היא לבן ממשיך, יחידת דיור שלישית היא להורים. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר, שטח היחידה הראשונה ו/או השניה לא יעלה על 200 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות ושטח היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ"ר.
- תותר הקמת מבנה עזר בשטח של עד 45 מ"ר ליחידה כולל מקום חניה.
- 3 יחיד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. יחידת דיור שניה היא לבן ממשיך, יחידת דיור שלישית היא להורים.
- 2 קומות מעל הקרקע. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, תותר בניית קומת עמודים עד גובה 1.2 מ'. מותר לפצל קומה לשני מפלסים.
- קו בנין צידי למבנה עזר ו/או חניה 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.
- קו בנין קדמי לחניה 2 מ'.
- בניית מגורים אסורה. מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתרי בניה במגורים ביישוב כפרי לפי תכנית זו - אישור תכנית לצרכי רישום של תנאי השטח בייעוד זה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא השטח בו מבוקש ההיתר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בקרבת קו ירקון נגב (דרך מס' 10 בתכנית זו) הינו תיאום הבקשה להיתר מול חברת מקורות.
- ד. כל התנאים החלים בתכניות מאושרות שתכנית זו כפופה להן - מתקיימים גם בתכנית זו.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור הוועדה המקומית.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

6.5**מבנים קיימים**

מבנים עם היתרים החורגים מקווי הבניין, לא יהוו סטייה מהתכנית ובכפוף לכך שהשימוש והבניה בהם נעשה עפ"י תכנית בתוקף ולא סותרים את היתר הבניה שניתן.

6.6**חניה**

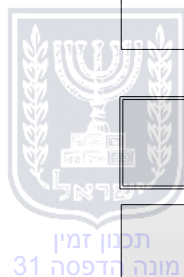
החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.7**תשתיות****סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

- באזורי המגן כמפורט להלן אסורה :
1. באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
 2. באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים להזם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
 3. באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

6.8**תשתיות****סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי**

בתחום מזדרון התשתיות העילי יחולו הוראות תמא/4/10/ג לעניין רצועת מעבר קווי חשמל ראשיים.



6.9	תשתיות
	סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק
	בתחום מזדרון התשתיות התת קרקעי יחולו הוראות תכנית מס' 456-0333823 של מקורות לעניין הנחת קווי מים תת קרקעיים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום תאי השטח לפי תכנית זו	תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

