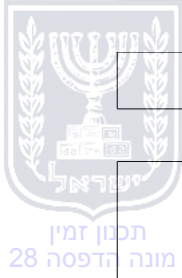


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0681049

בר/21/152 פיצול נחלה 16 במושב בית חנן



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/11/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

08/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לפצל נחלה במושב בית חנן ללא תוספת יח"ד. המגרש המפוצל יהיה בשטח של 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בר/21/152 פיצול נחלה 16 במושב בית חנן

456-0681049

מספר התכנית

3.009 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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

178990 קואורדינאטה X

649206 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך המייסדים 6 בית חנן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות : בית חנן

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	דרך המייסדים	בית חנן

שכונה נחלה מס' 16 במושב בית חנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3740	מוסדר	חלק	16	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/09/1992	4492	4037	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 152 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/ 152
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 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			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית צל	18: 13 12/12/2020	טליה מרקוביץ	12/12/2020	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		07: 51 15/03/2020	טליה מרקוביץ	15/03/2020	1	1: 250	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	אירית אהרוני			בית חנן	(1)	16	08-8591117	08-8699393	israelaharon y@gmail.co m
	פרטי	ישראל אהרוני			בית חנן	(1)	16	08-8591117	08-8699393	israelaharon y@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המייסדים 16 בית חנן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אירית אהרוני			בית חנן	(1)	16	08-8591117	08-8699393	
פרטי	ישראל אהרוני			בית חנן	(1)	16	08-8591117	08-8699393	israelaharony@gmai l.com

(1) כתובת: המייסדים 16 בית חנן.

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 בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה.27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שאול ברטיש	595		כפר שמואל	(1)		08-9220047		bertish@netvision.net.il

(1) כתובת: כפר שמואל משק - 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 מנחלה לייעוד מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים בנחלות למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי.

2. קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	200
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,009	אזור מגורים נחלות
100	3,009	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.64	500.01	מגורים א'
83.36	2,504.62	מגורים בישוב כפרי
100	3,004.63	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה פרטית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בריכה עפ"י בר/309. 2. כל גג שטוח יהיה מוקף מכל צדדיו מעקה בגובה 90 ס"מ נטו לפחות ולא יותר מ- 1.20 מ'.
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, מבנים חקלאיים, בריכת שחיה פרטית, חניות, ממ"ד ליחידה הגדולה בהתאם לדרישות פקע"ר ומבני פל"ח.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בריכה עפ"י בר/309. 2. פל"ח עפ"י בר/2020. 3. עיצוב החזית למבנים חקלאיים באזור מגורים - במקרים בהם ייבנה מבנה חקלאי בחזית, תקבע הוועדה המקומית את הדרישות האדריכליות לעיצוב המבנה. 4. כל גג שטוח יהיה מוקף מכל צדדיו מעקה בגובה 90 ס"מ נטו לפחות ולא יותר מ- 1.20 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
										מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		עיקרי				שרות
5	5	1.8	3	1	2	9	1	52	260			(1) 60	200	500	200	מגורים א'	מגורים א'
(4) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3		2	8							(2) 1250	2504.62	500	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
5	5	3	3	1	2	9	(7) 2	13	310	(6)		(1) 60	(5) 250	2504.62	500	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטח עיקרי ליח"ד אחת לא יעלה על 220 מ"ר, שטח עיקרי עבור שתי יחידות דיור, לא יעלה על 400 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי עבור 3 יח"ד לא יעלה על 450 מ"ר, שטח יחידת סמך לא יעלה על 55 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות כוללים 2 חניות מקורות+ממ"ד+מחסן..
- (2) 80% לחממות ולולים. עד 500 מ"ר לשימושי פלי"ח לפי בר/2020..
- (3) או 0 בהסכמת השכן, עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות, כמפורט בתכניות מאושרות בר/2020..
- (4) או בהתאם לתשריט ובתנאי שהמרחק אל בית המגורים הקרוב לא יקטן מ-7.0 מ'. עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות כמפורט בתכניות מאושרות בר/2020..
- (5) כולל 55 מ"ר ליח"ד הורים במבנה אחד..
- (6) עבור יח"ד ראשית בלבד - שטחי השירות יכול להיות שיהיו בחלקם או במלואם מתחת לכניסה הקובעת למבנה, או מעליה..
- (7) 1 יח"ד + יח"ד להורים במבנה אחד..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהייה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. טרם הגשת הבקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בוועדה המקומית.
2. הריסת משטח בטון המסומן להריסה.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה.

7. ביצוע התכנית

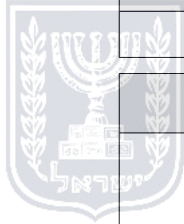
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28