

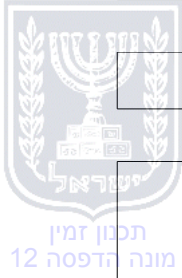
הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0943498

גרבי בן זכאי

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 138 בבו זכאי קיימים מבנים חקלאיים שהוקמו על גבולות המגרש, מבקשים לשנות קו בניין עבור מבנים חקלאיים באופן נקודתי.
כמו כן קיים מבנה חקלאי שמעוניינים להסב אותו לפל"ח. על מנת לאפשר זאת מבקשים לשנות את הצורה בגאומטרית של השטח המותר למגורים ללא שינוי סה"כ השטח הצהוב.
התוכנית מבקשת להסדיר קווי בנין כמסומן בתשריט, תוספת 6% הקלה, קביעת גובה מבנה מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גרבי בן זכאי
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	456-0943498
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	62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (9)
		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

174500 קואורדינאטה X

640100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 138 במושב בן זכאי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: בן זכאי

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	138	הרותם	בן זכאי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	37	חלק	מוסדר	5518
79		חלק	מוסדר	5519

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
16/09/1976			2255		ללא שינוי	בר/ 438 / 1
19/06/1975			2119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 438 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 438 / 2
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.	ללא שינוי	בר/ מק/ 309 / 3
10/11/1996		436	4455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 142 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 142

הערה לטבלה:

בר/ 438 - 2 - י.פ. 2119 עמוד 1867



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחאל בלולו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחאל בלולו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מצב מאושר	19: 00 16/02/2021	רחאל בלולו	27/04/2021			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 51 24/02/2022	רחאל בלולו	24/02/2022		1: 500	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 גרבי			בן זכאי	הרותם	138			gerbi.law@gmail.com
	פרטי	ציפורה גרבי			בן זכאי	הרותם	138			gerbi.law@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק גרבי			בן זכאי	הרותם	138			gerbi.law@gmail.com
פרטי	ציפורה גרבי			בן זכאי	הרותם	138			gerbi.law@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	רחאל בלולו	29264		רחובות	עזרא	4	077-5053370		7366089@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12			natan@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



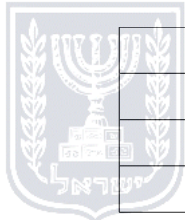
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
דרך מאושרת	דרך מאושרת
מגורים בישוב כפרי	במגרש 138A מגורים + מבני משק + פלי"ח
קרקע חקלאית	במגרש 138B מבני משק + גידולים חקלאיים

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 תחום חצר המגורים בנחלה, ללא שינוי בשטחה הכולל, הקטנת קווי בניין, קביעת גובה מבני מגורים, הוספת 6% הקלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

- איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה ובסמכות הוועדה המקומית.
- הקטנת קו בניין אחורי לתחום חצר המגורים מ-5 מ' ל-0, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה ובסמכות ועדה מקומית.
- הקטנת קו בנין צדדי צפוני באופן נקודתי רק למבנה הקיים בתחום השטח החקלאי בתחום השטח החקלאי מ-3 ל-0 מ' עפ"י 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה ובסמכות ועדה מקומית.
- הקטנת קו בנין קידמי למבני עזר מ-20 מ' לקו בנין 5 מ' עפ"י 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה ובסמכות ועדה מקומית.
- קביעת גובה מבני מגורים כדלקמן:
- 9.5 מ' לגג רעפים ו-7.5 מ' לגג שטוח והכל ממפלס הכניסה הקובעת וזאת עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה ובסמכות הוועדה המקומית.
- תוספת 6% משטח המגרש עפ"י 62א(א)9 לחוק התכנון ובניה ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	138A
קרקע חקלאית	138B
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	138A
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים בישוב כפרי	138A
להריסה	קרקע חקלאית	138B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	277.44	3.29
מגורים בישוב כפרי	2,918	34.58
קרקע חקלאית	5,244	62.14
סה"כ	8,439.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	277.44	3.29
מגורים בישוב כפרי	2,916.13	34.58
קרקע חקלאית	5,238.55	62.13
סה"כ	8,432.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני משק, עיבוד קרקע או להחזקת בעלי חיים, מבני עזר (שטחי שרות) עפ"י תכנית מאושרת בר/2/438 בריכת שחיה פרטית עפ"י תכנית מאושרת בר/309, בר/מק/3/309, מבנה פל"ח- עפ"י תכנית מאושרת בר/2020
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מבנה עזר : 1. שטח מבנה העזר יהיה כחלק משטחי השרות המותרים בנחלה. שטח שרותים במבנה העזר יכללו בשטחי הבניה העיקריים המותרים בנחלה. 2. מבנה העזר יעמוד בקוי בנין של הנחלה ויוצב בסמוך לבית המגורים.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מבני משק, עיבוד קרקע או להחזקת בע"ח- עפ"י תכניות מאושרות בר/1/438, בר/2/438 וכמפורט בתוספת הראשונה לחוק.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתוכנית בר/1/438, בר 2/438 וכמצויין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 בתוכנית זו.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(8) 5	(7) 0	(6) 4	(6) 4	2	(5)	(4) 2	(3)			(2) 79	(1) 525	2910	138A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
							(3)				(9)		138A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(11)	(3)		(3)		(3)				(10)			מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(15)	(15)	(11)	(14) 3							(13)	(12)	5245	138B	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:

קווי בניין בתחום המגרש בן יעודי הקרקע: מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית יהיה 0 מטר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 350 מ"ר עפ"י תביע מאושרת בר/2/438 + 175 מ"ר עפ"י הקלה 6% לתוכניות שהופקדו לפני 8/1989.
- (2) סככה למכונית + מחסן + ממ"דים + מבנה שרות.
- (3) עפ"י המצוין בתכניות מאושרות בר/1/438, בר/2020.
- (4) 1 לבעל המשק + 1 לבן ממשך ב- 2 מבנים ניפרדים או במבנה אחד.
- (5) 9.5 מ' לגג רעפים 7.5 מ' לגג שטוח.
- (6) קו בנין למבני עזר 3 או 0 מ' עבור סככת רכב, בהסכמת השכן (בר/2/438) ובתנאי ניקוז הגגות למגרשו של המבקש..
- (7) קו בנין אחורי לתחום חצר המגורים הגובל עם קרקע חקלאית של הנחלה, עבור מבנה עזר, בהסכמת השכן (בר/2/438) ובתנאי ניקוז הגגות למגרשו של המבקש..
- (8) הקמת סככה למכוניות פרטיות, תורשה בקו בנין 1.5 מ' או בקו בנין 0 מ' באישור הוועדה המקומית (בר/2/438) ובתנאי ניקוז הגגות למגרשו של המבקש. פרגולה קלה תותר עד 1 מ מגבול מגרש קידמי.
- (9) עפ"י תוכנית בר/2020.
- (10) 20% משטח חצר המגורים לעיבוד חקלאי או החזקת בעלי חיים (עפ"י בר/2/438) + 500 מ"ר למבנה פל"ח (עפ"י בר/2020).

(11) קו בנין צידי למבנה חקלאי-3מי או 0 בהסכמת שכן.

(12) לעיבוד קרקע או להחזקת בע"ח באישור הוועדה המקומית מכוח תוכנית בר/2/438.

(13) אישור הוועדה המקומית מכוח תוכנית בר/2/438..

(14) קו בנין עבור מבנים חקלאיים 3 או 0 בהסכמת שכן.

(15) הוראות בניה לגבי חממות, ראה תקנון בר/1/438.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י התקן הארצי התקף.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט של עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לאישור פקיד היערות.
 ג. במסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים - 4 מ' מקצה גזע העץ, לאזור הבניה/חפירה.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

הריסת המבנים המסומנים להריסה או הוצאת היתר עבורם .

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

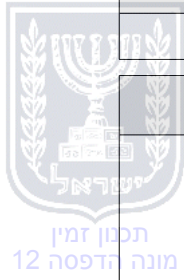
הריסת חומה ופיתוח שטח החורגים מחזית המגרש.

6.5**מבנים קיימים**

מבנים 1,2 החורגים מעבר לקווי הבניין אינם שייכים ליזמים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	5 שנים מיום אישור התוכנית

7.2 מימוש התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מתוך בר/438/2

תוכנית מספר: 456-0943498 שם התוכנית: משק 138- גרבי בן זכאי
 עורך התוכנית: רחאל בלולו תאריך: 16.2.2021
 הערות:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מקסימלי/מינימלי	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
(7) 5.0	(6) 4.0	(6) 4.0	(5) 5.0		2	(4) 2	395			(3) 45	(2) 350	3000 (1)	מגורים בישוב כפרי
5	3	3			1					(10)	(8)	4000 (9)	קרקע חקלאית

הערות:

- (1) הערך מתייחס לשטח מגרש מקסימלי למ"ר.
- (2) 2 יח"ד במבנה אחד או ב-2 מבנים נפרדים. שטח הבנייה הכולל לא יעלה על 350 מ"ר ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר.
- (3) סככה למכונית ומחסן.
- (4) 2 יח"ד = בעל המשק+בן ממשיך.
- (5) קו בנין קידמי למבנה עזר ומבני משק 20 מ', הקמת סככה למכוניות פרטיות תורשה בקו בנין 1.5 מ' מחזית המגרש או בקו 0 באישור וועדה מקומית.
- (6) קו בנין צדדי למבנה עזר 3 או 0 בהסכמת שכן, הקמת סככה למכוניות פרטיות תורשה בקו בנין 0 מ' בהסכמת שכן.
- (7) קו בנין אחורי למבנה עזר 5 או 0 בהסכמת שכן.
- (8) לעיבוד קרקע או החזקת בע"ח, באישור הוועדה המקומית.
- (9) הערך מתייחס לשטח מגרש מינימאלי למ"ר.
- (10) באישור הוועדה המקומית.

- הוראות הבניה לגבי חממות עפ"י תקנון בר/438/1

