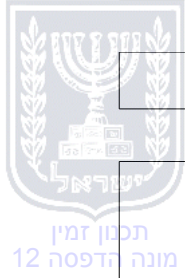


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1117746

בר/מק/138/11 בית חלקיה שינוי קווי בניין



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

תכנית המתאר האחרונה 456-0440545 שאושרה ב 20-12-2020, שינתה בטעות את קווי הבניין הצדדיים מ-3 ל-5 מ' בייעוד מגורים א'. מאחר וחלק ניכר מהבתים בייעודי קרקע אלו נבנו עפ"י תכנית קודמת ובקו בניין של 3 מ', נבצר מהם להרחיב הבניה הקיימת המאושרת כדין, באותו קו בניין, כמו כן לא נמצאה כל סיבה תכנונית להשאיר את המידה של 5 מ'. תכנית זו באה לתקן הטעות ולהחזיר למעשה את המצב לקדמותו בעניין קווי הבניין הצדדיים.



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 **שם התכנית**
 בר/מק/11/138 בית חלקיה שינוי קווי בניין **ומספר התכנית**

מספר התכנית 456-1117746

1.2 שטח התכנית 38.912 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) (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

182275 קואורדינאטה X

633368 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום המושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בית חלקיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4726	מוסדר	חלק	26, 79-83, 85-90, 94-95, 97-106	27
4728	מוסדר	חלק	60-70, 74-97, 109-117, 125-127	104-105, 119, 124

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
276 - 201	456-0440545

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
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
13/04/2021		4859	9533	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0440545 ממשיכות לחול.	שינוי	456-0440545
26/07/2021		9875	9774	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0767160. הוראות תכנית 456-0767160 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	456-0767160
21/08/2002		3699	5104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138/2 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/ 138 / 2
15/02/2005		1621	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138/3 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/ 138 / 3
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
07/02/2006		1646	5491	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 138 / 7. הוראות תכנית בר/ מק/ 138 / 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 138 / 7
23/01/2018		4518	7681	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0436840. הוראות תכנית 456-0436840 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	456-0436840



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
456-0826206	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0826206. הוראות תכנית 456-0826206 תחולנה על תכנית זו.	9869	56		12/09/2021
בר/ 138	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכני זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138 ממשיכות לחול.	2615			27/03/1980
בר/ 138 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138 ממשיכות לחול.	4904	4309		25/07/2000
בר/ 138 / 5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138 ממשיכות לחול.	6163	1233		25/11/2010
בר/ מק/ 138 / 9	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138 ממשיכות לחול.	6047	1414		13/01/2010

הערה לטבלה:

התכנית מחליפה את משמ/52/בר, שאינה נמצאת במאגר מבאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 34 12/07/2022	אבי חינקיס	06/07/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות	1	08-8634200		tomer@ma-soreq.org.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חינקיס	13421		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	מועמד בדיר	1426		כפר סבא	התע"ש	16	09-9781539		tagal@barak.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 קווי בנין צדדיים ביעוד מגורים א' מ 5מ' ל-3מ'. ללא שינוי בזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין צדדיים ביעוד מגורים א' מ 5מ' ל-3מ'. בסמכות ועדה מקומית, לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	276 - 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	38,912	100
סה"כ	38,912	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	38,911.85	100
סה"כ	38,911.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת מגורים אחת כולל שטחי שירות ומרתף, תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הקמת מחסן וסככת חניה בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה כלפי המגרש שבו הם נבנים.</p> <p>ב. מצללות - תותר הקמת מצללות בקומת קרקע ובקומה שניה בתנאי שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה עצמו.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. קונטור ושטח המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.</p> <p>ב. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא ניתן להקים מטבח במרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת</p>
ג	<p>חניה חניה</p> <p>תותר הקמת שתי חניות מקורות לרכב בגבול המגרש, החניה תהייה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	5	3	3	1	2	9.5	2	40	310	30	30	30	220	(1)	201	מגורים א'	
(3) 5	5	3	3	1	2	9.5	1	40	(2) 310	30	30	30	220	(1)	- 202 235, 233 276 -	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	9.5	1	41.2	345	30		50	265	500	234	מגורים א'	

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

הוראות טבלה 5:

א. בתא שטח 201 המרחק בין שני המבנים יהיה 5 או 0.

ב. מבנים קיימים בהיתר החורגים מקווי הבניין הצדדיים בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) השטח הוא לכל יחידה.

(3) בחזית הפונה לש.פ. /או ש.צ.פ יותר קו בנין של 3 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיתיים.
2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,
4. יש להשהות בתחום התכנית נגר עפ"י מפתח של 4 מ"ק לכ 100 מ"ר בנוי, (תכסית בלבד ולא זכויות בניה

6.2

אקוסטיקה

הבנייה בתחום התכנית תהייה בניה אקוסטית בהתאם לתח"ר.

6.3

תשתיות

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,
2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.
3. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.
4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתרי פינוי פסולת אזורי מאושר.
5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח,
3. הריסת מבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתר בניה באותו תא שטח.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ל"ר