

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0589515

בר/מק/147/2/5 שינוי קווי בנין בנחלה מס' 1006 במושב בית עובד

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

לצורך הסדרת מבנים קיימים מבקשים לשנות קווי בנין בנחלה על פי מצב קיים במושב בית עובד.  
מבקשים לאשר קו בנין 0 לפרגולות קיימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 בר/מק/2/5/147 שינוי קווי בנין בנחלה מס' 1006 במושב בית עובד **ומספר התכנית**

מספר התכנית 456-0589515

1.2 שטח התכנית 1.195 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

178460 קואורדינאטה X

647690 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס' 1006 במושב בית עובד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות: בית עובד

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית עובד

שכונה בית עובד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3741	מוסדר	חלק	43	560

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/147/5	1006

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בר/ 147	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בר/147 ממשיכות לחול	3748	2087		04/03/1990
בר/ 5 /147	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בר/5/147 ממשיכות לחול	6203	2695		23/02/2011
בר/ 2020	ללא שינוי	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/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	6203	2695		23/02/2011
בר/ מק/ 3 /309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	6565	3612		19/03/2013



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניצה רוטשס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		ניצה רוטשס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		ניצה רוטשס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	11: 16 07/12/2021	ניצה רוטשס	07/12/2021	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 05 15/09/2022	ניצה רוטשס	15/09/2022	1	1: 250	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

**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	רות בן אריה			בית עובד	בית עובד		052-2720726		avner@team3.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות בן אריה			בית עובד	בית עובד		052-2720726		avner@team3.co.il

**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	יצחק בוקצין	436	ק"מ מדידות בע"מ . יצחק בוקצין	תל אביב- יפו	חפץ ישה	14	03-6024110		kmm2@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 בנחלה מס' 1006 במושב בית עובד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בנין צפוני מ-3 מ' לקו בנין משתנה כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

2. הקטנת קו בנין מזרחי מ-4 מ' ל-3.80 מ' כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

3. הקטנת קו בנין דרומי מ-3 מ' לקו בנין משתנה כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

4. הקטנת קו בנין מערבי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

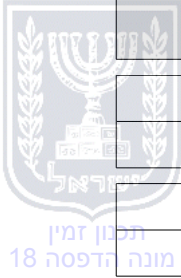
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	1006	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים בישוב כפרי	1006

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,195	100
סה"כ	1,195	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,195.22	100
סה"כ	1,195.22	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>אזור משק חקלאי - חלקות א עפ"י בר/147</p> <p>א. בניני מגורים</p> <p>ב. מבני עזר</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק החקלאי ולישוב גם יחד)</p> <p>ד. מבני משק חקלאיים-הקמת מבנים חקלאיים עפ"י הוראות התכנית בר/5/147 ובאישור משרד החקלאות</p> <p>ה. בריכת שחיה פרטית (בר/309, בר/מק/3/309)</p> <p>ו. מבנה/י פלי"ח (בר/2020)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>שטח בניה למגורים בשטח חקלאי עפ"י בר/147:</p> <p>א. שטח מגורים במשק חקלאי בין רצוף ובין מפוצל לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. לגבי שטחי מגורים מפוצלים תחול חובה של הכנת תכנית בנוי כתנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>ב. תותר הקמת שתי יחידות דיור עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי ממשיך(נכד) הכל באישור ועד המושב.</p> <p>ג. מבני המגורים יכולים להיות בשני מגרשים נפרדים אך שני המגרשים מהווים נחלה אחת ואינם ניתנים לרישום נפרד.</p> <p>ד. השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-220 מ"ר ליחידת הדיור הראשונה (כולל מרפסות)</p> <p>ה. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יחידות דיור עד לסך של 450 מ"ר (רצפות כולל מרפסות) במגורים בהם מרבית השטח ינוצל בקומה שניה. מותר לבנות את 3 יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים בקומה אחת או בשתי קומות.</p> <p>ו. שטח מבנה עזר לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ (עבור כל שלושת יחידות הדיור והכל על פי המצוין בתכנית מאושרת בר/147 מרווחים וקווי בניה:</p> <p>א. המרחק בין 2 בתי מגורים לא יפחת מ-5 מ'</p> <p>ב. המרחק בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-15 מ' פרט לאווזיות דירי צאן ולכלביות לגביהם יחולו סעיפים 4-1 בפרק ה'</p> <p>ג. המרחק המינימלי בין בניני המגורים ומבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-5 מ'</p> <p>ד. המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מ'</p> <p>ה. קוי בניה מינימליים לבניני מגורים ומבני עזר יהיו קדמי 4- או 1.5 למוסך אחורי 5 מ' צדדי 3 מ' (למבני עזר בלבד מותר 0 צדדי בהסכמת השכן).</p> <p>ו. מבני משק חקלאיים: א. קווי בנין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו: לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות. מבנה משק ניתן להקים בקו בנין צדדי ואחורי 0 בהסכמת השכן ובתנאי ששיפוע הגג לכיוון נגדי של השכן. ב. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 8.0 מ'(גובה מקסימלי) ג. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי</p>

**מגורים בישוב כפרי**

**4.1**

השימוש במגרש שכן. לפי לוח הצבה של המחלקה הטכנולוגית של משרד החקלאות.  
ז. קוי בנין למבנים מכל הסוגים הקיימים במועד אישור התכנית יהיו על פי המסומן בתשריט והכל  
על פי המצוין בתכנית מאושרת בר/147



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						
(4) 3.8	(4)	(4) 0	(4) 0	2	(3) 3	(2) 89	(1) 450	1195	1006	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	(6)			(5)		1006	מגורים בישוב כפרי
(9) 4	(9) 0	(9) 0	(9) 0	(8)			(8) 500		1006	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

### הוראות טבלה 5:

א. השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-220 מ"ר ליחידת הדיור הראשונה (כולל מרפסות)

ב. קווי הבנין למבני עזר: קדמי 4 מ', 1.5 מ' לסככת רכב

צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן

אחורי 5 מ' או 0 בהסכמת השכן

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מרפסות, יחיד 1 לא תעלה על 220 מ"ר.

(2) 65 מ"ר שטח מבנה עזר (עבור 3 יחיד) עפ"י בר 147 + 2 ממ"דים בשטח של 12 מ"ר כל אחד.

(3) בשני מבנים נפרדים, עבור בעל המשק, בן ממשק ונכד ממשק..

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 30% משטח החלקה נטו ובהתאם למגבלות המפורטות בתכנית בר/147.

(6) מבנה משק חקלאי לא יעלה על 8.0 מ' (גובה מקסימלי) - בהתאם למצוין בתכנית מאושרת בר/147.

(7) קווי בנין מינימליים למבני משק יהיו: לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות.

מבנה משק ניתן להקים בקו בנין צדדי ואחורי 0 בהסכמת השכן ובתנאי שיפוע הגג לכיוון נגדי של השכן..

(8) עבור שימושי פלייח כמפורט בבר/2020.

(9) עבור שימושי פלייח כמפורט בבר/2020.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תאושר עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.  
לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מדרך מס' 42 למגרש הגובל בו.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה

6.3

היטל השבחה יגבה על פי חוק ע"י הוועדה המקומית

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

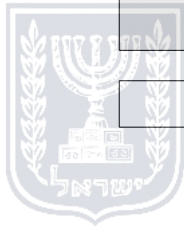
7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

