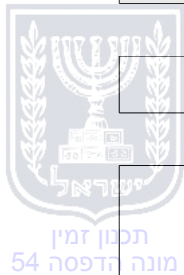


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0656462

1/456-0204529 - הפרדת מגרש מנחלה 63 בבית גמליאל



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2023

להפקיד את התכנית

21/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000946437/310>

דברי הסבר לתכנית

הגדרת מגרש לפיצול המכיל בית מגורים קיים מהנחלה של בעלי המשק במסגרת השטח המיועד למגורים, מתן זכות מעבר בנחלה למגרש המפוצל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1/456-0204529 - הפרדת מגרש מנחלה 63 בבית גמליאל

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

456-0656462

מספר התכנית

3 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שורקות
	קואורדינאטה X	177125
	קואורדינאטה Y	640755

1.5.2 תיאור מקום
נחלה חקלאית במערב הישוב המורכבת מאזור מגורים חקלאיים בצמוד לדרך ראשית בישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: בית גמליאל

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	63	התמר	בית גמליאל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5919	מוסדר	חלק		26-27

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

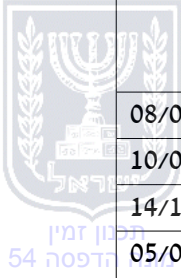
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
08/08/1991		3333	3909		החלפה	בר/ 146
10/02/2003		1459	5157		החלפה	משמ/ 153
14/12/2004		779	5349		החלפה	בר/ מק/ 7/146
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/ 3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 3/309
10/03/2020		4879	8734		החלפה	456-0204529



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	23: 38 26/07/2023	עפר נצר	26/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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 54

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
	אחר	(1)		בית גמליאל מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות ח	בית גמליאל			08-9422464	08-9431550	mazkirbga mliel@gmai l.com
	אחר	(1)		בית גמליאל מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות ח	בית גמליאל			08-9422464	08-9431550	mazkirbga mliel@gmai l.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות בית גמליאל, מיקוד 76880.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פנחס אלפרט			בית גמליאל	התמר	63			ehuda@moag.gov.il
פרטי	רחל אלפרט			בית גמליאל	התמר	63			ehuda@moag.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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 למגורים א' מנחלה 63, קביעת תחום מגורים בנחלה והטמעת גבול בין חלקות עם נחלה 62 עפ"י תצ"ר/146/א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ביישוב כפרי למגורים א' ע"י פיצול נחלה מס' 63.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה לשימושים השונים בתחומם.
- ג. הטמעת גבול בין משקים גובלים 62 ו-63 עפ"י תצ"ר מאושר 146/א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	63A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	63A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	63A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	63A
להריסה	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

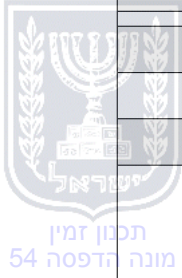
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,000	100
סה"כ	3,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.54	16.63
מגורים בישוב כפרי	2,503.67	83.37
סה"כ	3,003.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. 2 חניות מקורות 2. ההוראות לבריכת שחיה עפ"י תכנית נושאת לבריכות שחיה 3. תותר הקמת מחסן כחלק משטחי השירות. 4. יבוטל השימוש החקלאי במרתף ותהרס הנגישות הנפרדת למרתף מכיוון הקרקע החקלאית.



4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים מגורים, עבוד חקלאי ומבני משק, פעילות לא חקלאית (פלי"ח), בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. 2 חניות מקורות עיליות. 2. תותר הקמת מחסן כחלק משטחי השירות. 3. ההוראות לבריכת שחיה עפ"י תכנית נושאת לבריכות שחיה 4. ההוראות למבנים לפעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית הנושאת לפלי"ח בר/2020. 5. לא תנתן כניסה נפרדת למרתף אלא רק באמצעות מדרגות פנימיות.



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		גודל מגרש מוחלט					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
4.5 (6)	3 (5)	3 (4)	3 (3)	1	2	10 (2)	1	60	50 (1)	180	499	2	מגורים א'
5	5 (14)	4 (13)	3 (12)	1	2	10 (11)	2 (10)	60 (9)	50 (8)	250 (7)	2501	63A	מגורים ב/ישוב כפרי
										15 (15)	2501	63A	מגורים ב/ישוב כפרי
16 (16)	16 (16)	16 (16)	16 (16)		16 (16)					500 (16)	2501	63A	מגורים ב/ישוב 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. מגורים ביישוב כפרי - שטח יח"ד לא יעלה על 200 מ"ר בקומה, 220 בשתי קומות.

ב. מגורים ביישוב כפרי - שימוש מבני משק וקרקע חקלאית - המבנים יוצבו על פי חוברת משרד החקלאות למדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים ועפ"י המצוין בבר/146, ובמבנים קיימים ותוספת להם - לפי החלטת הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ועוד ממ"ד לפי הוראות פקע"ר. השטחים שיחושבו כשטחי שרות יהיו למחסן, לחניה מקורה והשרות לשטח העיקרי.

(2) לרכס גג רעפים, 9 למעקה בטיחות בגג שטוח.

(3) צפוני, 0 למחסן וחניה, בתנאי ניקוז גגות למגרש מבקש ההיתר.

(4) דרומי לפי תשריט, 0 למחסן ו-1 עבור פרגולה לחניה, בתנאי ניקוז גגות למגרש מבקש ההיתר.

(5) מערבי, 0 למחסן בתנאי ניקוז גגות למגרש מבקש ההיתר.

(6) מזרחי לפי תשריט, 1.5 מ' לפרגולה.

(7) יחידה ראשית עד 220 מ"ר יחידת הורים עד 55 מ"ר כולל ממ"ד במבנה אחד.

(8) ועוד ממ"ד עפ"י הוראות פקע"ר מתיחס ליחידת דיור ראשית + יחידת הורים ויחושבו 40 מ"ר לחניה מקורה ו-10 מ"ר למחסן.

(9) במידה וממ"ד ומחסן יבנו במפלט זה לא יותר מחסן נוסף מעל הכניסה הקובעת.

(10) הכוללות 1 יחידה גדולה ויחידת הורים צמודה בגודל עד 55 מ"ר.

(11) לנקודה הגבוהה בגג רעפים. במקרה של גג שטוח - 9 מ' עד גובה פני מעקה הגג.

(12) 0 למחסן וחניה, בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

(13) לא יחרוג לתחום זיקת הנאה כמצויין בתשריט.

(14) או 0 לפי תשריט.

(15) מבני משק לשימושים חקלאיים בנחלה כמצויין כהערה ב' ברמת הטבלה..

(16) עפ"י תכ' בר/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים כנגד רעידות אדמה.
2. הכנת תצ"ר ע"י המגיש/היזם, אישורה ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה.
3. רישום תצ"ר בתחום התכנית יהווה תנאי לתעודת גמר.
4. היתר למבנה חקלאי ינתן בתחום מגורים בישוב כפרי ואזור חקלאי ובאישור משרד החקלאות.

6.2**בינוי**

1. תותר בניית מבני עזר כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קוי בנין יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
2. הקמת מרתף:
 - 2.1. לא תינתן כניסה נפרדת למרתף מלבד מדרגות פנימיות.
 - 2.2. קומת מרתף לא תחרוג מקונטור המבנה.
 - 2.3. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
3. הקמת בריכת שחיה פרטית בתחום אזורי המגורים תותר עפ"י הוראות תכניות נושאות בר/309 וקווי בנין עפ"י בר/מק/3/309 (456-0116269)

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חניה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.4**ביוב**

1. חיבור לתשתיות הרשות במנותק מתא שטח שכן.
2. חיבור הביוב לתשתיות הרשות יבוצע באחריות בעל הזכות במגרש ובכפוף לאישור המועצה.

6.5**ניקוז**

1. קליטת מי נגר עיליים: בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להנחיות רשות המים.
2. ניקוז: מי נגר עודפים יועברו למערכת הניקוז בישוב.

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

- על תא שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.7**זכות מעבר לרכב
סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב**

1. בתחום תא שטח 63A למגורים בישוב כפרי תשמר זכות מעבר כמסומן בתשריט לשרות תא שטח 2 למעבר רכב ותשתיות ומיקום מתקני קצה (פילרים) לחיבור תשתיות אלו למערכות

6.7	זכות מעבר לרכב סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
	הציבוריות. 2. תרשם הערת אזהרה לשמירה על זיקת הנאה זו לטובת תא שטח 2.
6.8	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
	1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במסגרת בקשה להיתר. 2. פינוי ההריסות יהיה לאתר פינוי מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לקליטת פסולת בנין והצגת תעודת קליטה מהאתר בפני הועדה המקומית.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

