

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0779850

בר/מק/51/2/3 שינוי קווי בנין במשק שורצמן נטעים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001022947/310>

דברי הסבר לתכנית

בנחלה קיימת חנות המופעלת בניגוד לצו בית משפט ולפיו ניתן צו איסור שימוש . התכנית מוגשת לצורך הסדרת מבנים קיימים לפני שנת 1964 מבקשים לשנות קווי בנין וקביעת גובה מבני מגורים בנחלה על פי מצב קיים בישוב נטעים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/3/2/51 שינוי קווי בנין במשק שזורצמן נטעים



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

456-0779850

מספר התכנית

2.998 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

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 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

178949 קואורדינאטה X

650234 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק מס' 223 מושב נטעים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות : נטעים

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	43		נטעים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3739	מוסדר	חלק	221-223	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/מק/ 3 /309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/ 309 /3. הוראות תכנית בר/מק/ 309 /3 תחולנה על תכנית זו.	6565	3612		19/03/2013
בר/ 2020	כפיפות	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/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	6203	2695		23/02/2011
בר/ 1 /51	ללא שינוי		2255			16/09/1976
בר/ 2 /51	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/2/51 ממשיכות לחול	2166	516		20/11/1975
בר/ 9 /51	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/9/51 ממשיכות לחול	3737	1664		28/01/1990
בר/ 51	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/51 ממשיכות לחול	1396			28/09/1967



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		ניצה רוטשס		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13:31 23/11/2023	ניצה רוטשס	23/11/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	מרים שוורצמן (1)			נטעים		43	054-4583207		ziv.shvarzman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נטעים 43.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים שוורצמן			נטעים	(1)	43	054-4583207		ziv.shvarzman@gmail.com

(1) כתובת : נטעים 43.

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	ניצה רוטש	16303		גאליה	ארז	162	08-9319273		a0574323870@gmail.com
מודד	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת : ת.ד 21 דאלית אל-כרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הקטנת קווי בנין כמסומן בתשריט וקביעת גובה מבני מגורים בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קוי בנין כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הועדה המקומית, עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת גובה מבני מגורים כדלקמן:

9.5 מ' לגג רעפים ו-7.5 מ' לגג שטוח והכל ממפלס הכניסה הקובעת וזאת בסמכות הועדה המקומית, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	223	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	223
להריסה	מגורים בישוב כפרי	223

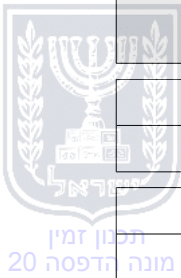
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משקי עזר	2,998	100
סה"כ	2,998	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,031.09	100
סה"כ	3,031.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים בניית מגורים, עיבוד קרקע והחזקת בעלי חיים, מבני משק, שטחי שירות הכוללים מחסן ממייד וחניה מקורה (בר/51, בר/2/51, בר 9/51) מבנה פלייח (בר/2020) ובריכת שחיה פרטית (בר/309, בר/מק/3/309)
4.1.2	הוראות
א	בינוי הוראות לבריכת שחיה פרטית ולמבנה פלייח כמפורט בתכניות מאושרות בר/309, בר/מק/3/309, בר/2020. זכויות והוראות בניה כמפורט בסעיף 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
										(1)		223	מבני משק	מגורים		
30	(3)	(2)	(2)											בישוב כפרי		
(11)	(3)	(10)	(9)	2	(8)	3 (7)	(6)		69 (5)	450 (4)	2000	223	מגורים	מגורים		
										500 (12)		223	פעילות לא חקלאית	מגורים		
(13)	(13)	(13)	(13)		(13)									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.הקמת סככה למכונית תורשה בקו בנין חזיתי 1.5 מ' או 0 באישור הועדה המקומית, כ"כ בקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן.

ב.במידה והמבנים החורגים מקווי הבניין, ייהרסו, קווי הבנין יחזרו להיות כמסומן בתכנית המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) באישור הועדה המקומית.

הוראות בניה לגבי חממות בהתאם לתקנון בר/2/51.

הוראות לגבי עיבוד קרקע או החזקת בעלי חיים באישור הועדה המקומית..

(2) 0,3 מ' בהסכמת שכן.

(3) לא רלוונטי.

(4) כולל יח"ד הורים בשטח 70 מ"ר.(עיקרי+ שרות)

400 מ"ר מקסימום עבור 2 יח"ד ראשונות ושטח יח"ד ראשונה ו/או שניה לא יעלה על 220 מ"ר.

(5) 24 מ"ר עבור 2 ממ"דים+45 מ"ר לסככות ומחסנים ביתיים

+ממד ליח"ד הורים.

(6) 350 מ"ר כמצוין בתכנית מאושרת בר/9/51.

(7) כולל יחידת הורים בשטח של 70 מ"ר אשר תהיה צמודה לאחת מיח"ד הגדולות.

(8) 9.5 מ' לגג רעפים ו-7.5 מ' לגג שטוח והכל ממפלס הכניסה הקובעת.

(9) למבני עזר או מבני משק 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן (כמפורט בתכנית מאושרת בר/2/51).

(10) למבני עזר או מבני משק 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן

(כמפורט בתכנית מאושרת בר/2/51).

(11) כמסומן בתשריט.

(12) עבור שימושי פל"ח כמפורט בבר/2020.

(13) כמפורט בבר/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה החניה תאושר עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה

6.2**חשמל**

קוי חשמל-בהתאם להוראות והגבלות חברת החשמל לישראל בע"מ

6.3**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

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
הריסת כל המבנים הקיימים ללא היתרי בניה או הסדרתם עפ"י דין.

6.5**הוראות פיתוח**

היטל השבחה יגבה על פי חוק ע"י הוועדה המקומית

6.6**הריסות ופינויים
סימון בתשריט: להריסה**

המבנים המסומנים להריסה בתכנית יוגשו במסגרת בקשה להיתר לאישור המבנים במידה ולא ינתן היתר עבור מבנים אלו היזם מתחייב להרסם.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי