

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1092998

בר/16/158 הפרדת מגרש מנחלה - משק 50 שדמה



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/SV4/1/4005227010/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להפרדת מגרש למגורים אי עבור 1 יח"ד אחת בלבד
התכנית תהיה בסמכות וועדה מקומית מאחר ששטח המגרש המיועד לפיצול הינו - 500 מ"ר עפ"י סעיף 62 א(א)
(25) לחוק התוה"ב.

בשטח הנותר בנחלה יותרו יח"ד אחת + יח"ד הורים אחת בשטח של עד 55 מ"ר.

מבוקש תוספת שטח בניה עיקרי מתוך 6% מגודל המגרש המקורי עבור תא שטח בייעוד " מגורים בישוב כפרי"
עפ"י סעיף 62 א(א) (9) לחוק התוה"ב.

קביעת קווי בניין עבור מגרש מפוצל , לפי סעיף 62 א(4) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

בר/16/158 הפרדת מגרש מנחלה - משק 50 שדמה

שם התכנית

456-1092998

מספר התכנית

3.840 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 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) 25

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
	קואורדינאטה X	175538
	קואורדינאטה Y	638016
1.5.2 תיאור מקום	הזורעים 30 שדמה	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות : שדמה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	הזורעים	שדמה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5016	מוסדר	חלק		18

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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/ 309 /3	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/ 158	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 158 ממשיכות לחול.	3571	2841		13/07/1988
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
משמ/ 92 /בר	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 92 /בר ממשיכות לחול.	3759			18/04/1990



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					טליה מרקוביץ		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		טליה מרקוביץ		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות			27/09/2022	טליה מרקוביץ	23: 41 27/09/2022	כן
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	11/04/2024	טליה מרקוביץ	07: 50 11/04/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דבורה - מינה הס (1)			שדמה	הזורעים	30			dvora.hass@gmail.com
	פרטי	יוסף הס (2)			שדמה	הזורעים	30			Joseph.hass@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: sagi.hass@gmail.com איש קשר - שגיא - 054-5551185, כתובת: הזורעים 30 שדמה.

(2) כתובת: הזורעים 30 שדמה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דבורה - מינה הס			שדמה	הזורעים (1)	30			dvora.hass@gmail.com
פרטי	יוסף הס			שדמה	הזורעים (1)	30			Joseph.hass@gmail.com

(1) כתובת: הזורעים 30 שדמה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל (1)	25	08-8591117		talya.marko@gmail.com

(1) כתובת: קק"ל 25 גדרה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 אי' מייעוד מגורים בנחלה חקלאית.
תוספת שטחי בניה, קביעת הוראות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הפרדת מגרש בייעוד מגורים אי' מנחלה (חלקה א'), ללא תוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62 א(א)(25) לחוק התו"ב.

ב. קביעת קווי בניין, לפי סעיף 62א(4) לחוק התו"ב.

ג. תוספת שטח בניה, המותרת במסגרת הקלה (עד 6% משטח המגרש) לתכנית שהופקדה לפני אוגוסט 1989, לפי סעיף 62א(9) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	50B
מגורים בישוב כפרי	50A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	50B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	50A



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלות	3,765	100
סה"כ	3,765	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	497.3	13.20
מגורים בישוב כפרי	3,269.45	86.80
סה"כ	3,766.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג', מחסן, בריכת שחיה לשימוש עצמי,
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן יכול שיהיה עם כניסה נפרדת ויכול שיהיה מנותק ממבני מגורים, חניה מקורה עד קו בניין 0.00 מ'. ניקוז גגות למגרש המבקש. 2. עפ"י בר/309 ובר/3/309.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים עבור 2 יח"ד(יח"ד אחת לבעל המשק + יח"ד הורים), עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, מבני עזר, מבנה/י פלי"ח (עפ"י בר/2020). בריכת שחיה לשימוש פרטי. מבנים חקלאיים: מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים וכל עיבוד חקלאי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	1. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן יכול שיהיה עם כניסה נפרדת ויכול שיהיה מנותק ממבני מגורים, חניה מקורה עד קו בניין 0.00 מ'. ניקוז גגות למגרש המבקש. 2. מבני משק ומבנים חקלאיים וכן כל עיבוד חקלאי. 3. יותרו שימושים לפעילות לא חקלאית בכפוף להנחיות בר/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מפל	מפל						גודל מגרש מרבי				
5 (4)	2	9	1	51 (2)	236	16.32 (1)		500	50B	מגורים	מגורים א'	
5 (6)					(5)			2500	50A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
5 (11)	2	9	2 (9)		250 (7)	57.7 (8)		2500	50A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5 (12)		5.2						3000	50A	פעילות לא חקלאית	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:

- מחסן נפרד מהבניין, יכול שיהיה ממוקם בקו צידי 0.00 וקו אחורי 0.00.
 חניה מקורה - יכול שתהייה חניה מחמרי בניה קונוונציונאליים פתוחה מכיוון אחד.
 הגדלת זכויות הבניה חלקיות נובעות מהגדלה כמותית של 6% לגבי תכנית שהופקדה עד יום 1.8.1989. אישור תכנית זו לא תגרע מהזכות למימוש שאר הזכויות שנתרו.
 מבני פליח - השימושים והזכויות יהיו לפי הוראות תכנית מאושרת מס' בר/2020.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל מחסן ומיגון עפ"י הנחיות פקע"ר.
- (2) עבור יח"ד כולל שטחי שירות.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) קו בניין קדמי לחניה מקורה -0.00.
- (5) עפ"י לוח ההצבה של שה"מ במשרד החקלאות.
- (6) עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.
- (7) כולל יח"ד הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (8) כולל: 30.00 מ"ר חניה מקורה, 12.50 מ"ר ממ"ד לפי הוראות פקע"ר.
- (9) יחידת בעל המשק + יחידת הורים צמודה במבנה אחד.
- (10) עפ"י תשריט. לחניה מקורה קו בניין 0 בהסכמת השכן.

(11) תחום חצר מגורים.

(12) כמפורט בתכנית מאושרת בר/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	הוראות בינוי לבריכת שחיה פרטית עפ"י בר/309 ובר/3/309.
6.1.2	חניה
	החניה תאושר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר לתחום כל המגרש.
6.1.3	תשתיות
	א. כל תא שטח יחובר בתחומו לתשתית הרשות. לא יאושר חיבור דרך תא שטח שכן. ב. חיבור הביוב לתשתית הרשות יבוצע לרשת הביוב המרכזית בישוב ויפונה בהתאם למתקן טיהור השפכים בישוב.
6.1.4	ניהול מי נגר
	כ- 15-30% משטח המגרש יהיו מחומר חדיר למים לשטח המחלחל. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתחמי החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.
6.1.5	שמירה על עצים בוגרים
	שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 456-1092998 שם התוכנית: הפרדת מגרש מנחלה – משק 50 שדמה

עורך התוכנית: טליה מרקוביץ תאריך: 25.9.22

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית משטח תא (השטח %)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מטח	מל	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים בנחלה			450*	****	45**				11	2	1	5	3	3	0****
פלח			500						5.2			5	3	3	0

3* יח"ד בשני מבנים נפרדים – שטח יח"ד ראשונה ושניה, לא יעלה על 200 מ"ר בקומה 220 בשתי קומות. שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.

**מבנה עזר בשטח של 45.00 מ"ר כולל מקום חניה.

***מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד – 5.00 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.

****מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.

*****מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימאלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחניה 2 מ'.

*****לא כולל 6% הקלה כמותית בשטח של 180 מ"ר.

