

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 456-0260562**

**בר/15/437 "פיצול משק 24-מושב גן שורק"**

**מרכז**

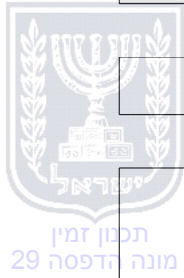
**מחוז**

**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

תוכנית זו מפרידה מגרש מנחלה במושב, ומקימה מגרש מגורים א'.  
התוכנית גורעת יח"ד אחת מאזור המגורים בנחלה לטובת אזור מגורים א'.  
אין תוספת יח"ד בתוכנית. סך כל שטחי המגורים בתוכנית ( מגורים בנחלה ומגורים א' ) במצב הקיים ובמצב המוצע הנו 3.0 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

בר/15/437 "פיצול משק-24 מושב גן שורק"

מספר התכנית 456-0260562

1.2 שטח התכנית 12,320 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שורקות
קואורדינאטה X	177125
קואורדינאטה Y	650200

**1.5.2 תיאור מקום**

חלקה 25, גוש 5444 וכן חלק מדרך קיימת בחלקה 80 במושב גן שורק

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גן רוה - חלק מתחום הרשות: גן שורק

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן שורק		24	

שכונה משק 24 מושב גן שורק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5444	מוסדר	חלק	25	80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 2020	כפיפות	למגורים ביישוב כפרי בלבד.	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/ 437 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 437 /14. הוראות תכנית בר/ 437 /14 תחולנה על תכנית זו.	6765	4138	04/03/2014
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/ 437 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 437 /1. הוראות תכנית בר/ 437 /1 תחולנה על תכנית זו.	1943	2312	13/09/1973

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בני שילון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בני שילון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	07/06/2016	בני שילון	08/06/2016	נספח זכויות מאושרות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/06/2016	בני שילון	28/08/2017	מצב מאושר	לא

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	מירב מלובני			גן שורק	(1)		054-2010014		medlitz@gmail.com
	פרטי	ערן מלובני			גן שורק	(2)		054-7333211		medlitz@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מושב גן שורק, ד.ג. עמק שורק 78685.

(2) כתובת: מושב גן שורק 24, ד.ג. עמק שורק 78685.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירב מלובני			גן שורק	(1)		054-2010014		medlitz@gmail.com
פרטי	ערן מלובני			גן שורק	(2)		054-7333211		medlitz@gmail.com

(1) כתובת: מושב גן שורק, ד.ג. עמק שורק 78685.

(2) כתובת: מושב גן שורק 24, ד.ג. עמק שורק 78685.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מ.מ.י. מחוז מרכז	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	mmi@gmail.com
חוכר	מירב מלובני			גן שורק	(2)		054-2010014		medlitz@gmail.com
חוכר	ערן מלובני			גן שורק	(2)		054-7333211		medlitz@gmail.com

(1) כתובת: רח' דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה, ת.ד. 7246 ת"א 67012.

(2) כתובת: מושב גן שורק 24, ד.ג. עמק שורק 78685.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	בני שילון	25488/ה		ראשון לציון	אלירז שלמה (1)	5	076-5406284	076-5406284	Bennyshilon @walla.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)	2	04-8395202	04-8396098	Halabi@hala bil.co.il

(1) כתובת: רח' שלמה אלירז 5/25 ראשון לציון.

(2) כתובת: דליית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

1. פיצול נחלה ללא תוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א' (תא שטח מס' 10).

ב. קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

12,320

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	1		1		יחידת הורים בנחלה חקלאית בשטח של עד 55 מ"ר.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		יחידות דיור גדולות.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450		450		כולל יח' הורים בנחלה חקלאית בשטח של עד 55 מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	40
מגורים א'	10
מגורים בישוב כפרי	20
קרקע חקלאית	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	40
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	20

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	7,279	64.18
דרך מאושרת	1,062.25	9.37
מגורים בישוב כפרי	3,000	26.45
סה"כ	11,341.25	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,030.98	9.10
מגורים א'	504.21	4.45
מגורים בישוב כפרי	2,514.36	22.19
קרקע חקלאית	7,282.47	64.26

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,332.01	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר בניית יחידת דיור אחת, במבנה אחד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד בתא שטח מס' 10. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת מחסן. המחסן ייכלל במניין שטחי השירות. תותר הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א. הממ"ד ייכלל במניין שטחי השירות. תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר אשר ייכללו במניין שטחי השירות.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר בניית יחידת דיור אחת + יחידת הורים צמודה, במבנה אחד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד + יחידת הורים צמודה אחת בתא שטח מס' 20. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת מחסן. המחסן ייכלל במניין שטחי השירות. תותר הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א. הממ"ד ייכלל במניין שטחי השירות. תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר אשר ייכללו במניין שטחי השירות.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים לפי הוראות התוכניות התקפות בר/437/1 ו-בר/437/14.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פעילות חקלאית</b> כל השימושים לפי הוראות התוכניות התקפות בר/437/1 ו-בר/437/14.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים לפי הוראות התוכנית התקפה בר/437/1.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> כל השימושים לפי הוראות התוכנית התקפה בר/437/1.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות
0	0	0		2	9	2	1	36	36	180			180	500	10	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1.25	1	14.75	14.75	370	40	(2) 60	(1) 270	2508	20	מגורים בישוב כפרי
5	3	5												7316.9	30	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	10	מגורים	מגורים א'
(3)	20		מגורים ביישוב כפרי
0	30		קרקע חקלאית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר בניית יחידת הורים ששטחה העיקרי לא יעלה על 55 מ"ר שתוצמד למבנה של בעל המשק.
2. תותר בנית שטחי שרות עבור יחידת הורים : 15 מ"ר .
3. מרחק בין בית לבית במגרש אחד, מינימום 5 מטר.
4. המרחק בין מבנה מגורים כלשהו לבין הלול או בית אמוץ יהיה לפחות 8 מטר.
5. המרחק בין מבנה מגורים כלשהו לבין הרפת יהיה לפחות 15 מטר.
6. הקמת מבני משק או עזר על הגבול-רק בהסכמה בכתב מאת השכן.
7. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה למגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.
8. לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני בחזית החלקות המיועדות למגורים.
9. קו בניין אחורי למבני המגורים ביעוד מגורים ביישוב כפרי הנו קו מפגש ייעוד מגורים ביישוב כפרי עם ייעוד קרקע חקלאית בנחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י הוראות תוכנית מתאר בר/437 /1.
- (2) תותר בניית יחידת הורים ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי + שרות..
- (3) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.