

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0613992

בר 13/166 פיצול נחלה מס' 75 במושב גן הדרום

מרכז

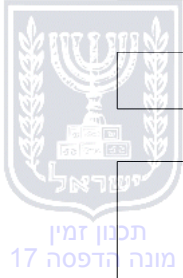
מחוז

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

מוגשת בזאת תכנית שמטרתה לפצל מגרש למגורים והוספת שטחים בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר 13/166 פיצול נחלה מס' 75 במושב גן הדרום
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	456-0613992
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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	171856
קואורדינאטה Y	634979

1.5.2 תיאור מקום

מושב גן הדרום
משק מס' 75

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: גן הדרום

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
884	מוסדר	חלק	8	

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

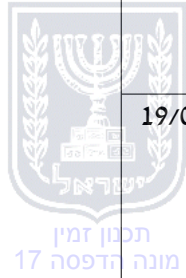
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	3429	1059	19/02/1987
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/ 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
משמ/ 76 / בר	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 76 / בר ממשיכות לחול.	3573	2916	27/07/1988



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				מרדכי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרדכי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/02/2018	מרדכי כהן	12: 56 11/11/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	רחל שייב			גן הדרום	(1)				danielidor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גן דרום משק 75.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל שייב			גן הדרום	(1)				danielidor@gmail.com

(1) כתובת: מושב גן דרום משק 75.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	מרדכי כהן	21569030		ברקת	(1)				mordechaichen77@gmail.com
מודד	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		04-9864654		m.h.mhndse@gmail.com

(1) כתובת: הספיר 314 ברקת.

(2) כתובת: כפר מנדא 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
נחלה	יחידת קרקע המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנין משק חקלאי ולמגורי בעליו
נחלה מפוצלת	נחלה כנ"ל שמצורף אליה מגרש נוסף עבור מגורי בן ממשיך, מגרש זה מהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה ומותרת בו בניית בית מגורים אחד בלבד.

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 מנחלה, לייעוד מגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלות (חלקות א') למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה.

ג. הגדלת זכויות הבניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2	זיקת הנאה
מגורים בישוב כפרי	1	זיקת הנאה
קרקע חקלאית	3	מבנה להריסה 2
		מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,194	42.24
מגורים בנחלת (חלקות א')	3,000	57.76
סה"כ	5,194	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.01	9.63
מגורים בישוב כפרי	2,533.16	48.77
קרקע חקלאית	2,161.15	41.61
סה"כ	5,194.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. זכויות בניה כמצוין בטבלה מס' 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן - מחסן - יכול שיהיה עם כניסה נפרדת, כחלק אינטגרלי ממבנה ראשי ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית (בהתאם למצוין בתכניות מאושרות בר/309, 456-0116269)
4.2	מגורים ב' - שימוש כפרי
4.2.1	שימושים
	יח"ד אחת לבעל משק ויח"ד שניה בשטח 55 מ"ר עיקרי עבור הורים במבנה אחד צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. זכויות בניה כמצוין בטבלה מס' 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן - מחסן - יכול שיהיה עם כניסה נפרדת, כחלק אינטגרלי ממבנה ראשי ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית (בהתאם למצוין בתכניות מאושרות בר/309, 456-0116269) עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים (בהתאם למצוין בתכנית מאושרת בר/166) תותר פעילות לא חקלאית (בהתאם למצוין בתכנית מאושרת בר/2020)
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה יש להשאיר מעבר לרכבים ברוחב 3 מ' ממפלס הרחוב עד לשטח המפוצל ישמש לשביל גישה ברכב לתא שטח 2 ביעוד מגורים א'
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים (בהתאם למצוין בתכנית מאושרת בר/166)
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי בנית מגורים אסורה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	2	500	160	57.5 (1)	50		1	9	2	1	3 (2)	3 (3)	0 (4)	3 (5)
מגורים	מגורים ביישוב כפרי	1	2500	290 (6)	70 (7)			3 (8)	9	2		3 (9)	3 (9)	0	6
מגורים	מבני משק ביישוב כפרי					500 (10)			12			12	12	12	12
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	3	2194	13 (13)					12			12	12	12	12

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים שיחושבו כשטחי שירות יהיו עד 10 מ"ר מחסן כחלק אינטגרלי מהמבנה, 35 מ"ר לשני מקומות חניה מקורות וממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות פקע"ר..
- (2) קו צפוני.
- (3) קו דרומי.
- (4) קו מזרחי.
- (5) קו מערב.
- (6) שטח יח"ד גדולה הנו 235 מ"ר + 55 מ"ר ליח"ד הורים.
- (7) 12.5 מ"ר לממ"ד, 35 מ"ר לחניות, 10 מ"ר למחסן ו-12.5 לממ"ד בהתאם לתקנות פקע"ר ליח"ד הורים.
- (8) יח"ד הורים עד 55 מ"ר צמודה ליח"ד בעל המשק.
- (9) או 0 בהסכמת שכן.
- (10) עד 500 מ"ר לפלי"ח (עפ"י בר/2020), עיבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בע"ח - בהתאם להחלטת הוועדה המקומית (עפ"י בר/166).
- (11) לפי תכנית בר/2020.
- (12) המבנים יוצבו על פי לוח ההצבה של משרד החקלאות.
- (13) בהתאם להחלטת הוועדה המקומית (עפ"י בר/166).

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	
	החניה תאושר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר בניה
6.2 ניקוז	
	<p>1. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). נתן 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 להוראות תמ"א 34/ב/4.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.3 ביוב	
	<p>בתחום התכנית ובמרחק מאזור השינוי בתכנית עובר קו קולחין קיים עפ"י תמ"א/34. יש לנקוט בפעולות להבטחת מניעת פגיעה בקו הקולחין בעת מתן היתרי בניה, כגון ציון תוואי הקו בתכניות המדידה להיתר, ואחרות עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.</p>
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>- הריסת המבנים המסומנים להריסה, טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>- פינוי מכולה הקיימת בשטח ייעוד קרקע מגורים ביישוב כפרי</p> <p>טרם הגשת בקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בוועדה המקומית.</p>
6.5 זיקת הנאה	
סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב	
	<p>יש להשאיר מעבר לרכבים ברוחב 3 מ' ממפלס הרחוב עד לשטח המפוצל</p> <p>ישמש לשביל גישה ברכב לתא שטח 2 ביעוד מגורים א'</p>
6.6 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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