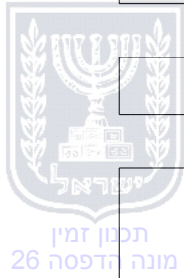


הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0310326

השבת זכויות לנחלות מפוצלות - גז/12/26



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גז
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במושב רמות מאיר בוצעה הרחבה לבנים ממשיכים בתבע מס' גז/12/6 שבמסגרתה פוצלו נחלות והועברו זכויות הבניה מהנחלות לחלקות מפוצלות. בשלב הוצאת היתרי בניה בחלק מהמגרשים בוצע הוון, כלומר שולם למנהל על זכויות בניה נוספות.

בתכנית זאת אנו משיבים את זכויות הבניה המקוריות של הנחלות לאותם מגרשים מפוצלים ומגדירים מחדש את זכויות הבניה במגרשים אלו- השבת זכויות ל-32 משקים.

התכנית גם מסדירה סטיות מקוי בניין של מגרשים עליהם בנויים מבנים בהיתר .

במגרש 33A,208 נעשתה חלוקה חדשה ביניהם עקב בעיית קוי בנין במגרש 208 ובהסכמת כל הבעלים (מצורף נספח טבלת שטחים עם חתימתם).

בנוסף תבע זו מסדירה טעות סופר של 2 מספרי חלקות מגרש 30B ל-14B, ו-53B ל-33B.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
השבת זכויות לנחלות מפוצלות - גז/26/12		

מספר התכנית	426-0310326
-------------	-------------

שטח התכנית	309.922 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

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
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גזר

186500 קואורדינאטה X

642400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב רמות מאיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5790	מוסדר	כל הגוש	5-201	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5790	3711,3709

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 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2005	623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 1000
16/06/1983		2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 12 /1 /12. ב. הוראות תכנית גז/ 12 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 12 /1 /1 ב
31/10/1988		3589	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 12 /1 /12. ג. הוראות תכנית גז/ 12 /1 /12 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 12 /1 /1 ג
23/09/1976	2646	2258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 12 /5. הוראות תכנית גז/ 12 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 12 /5
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מק/ 12 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ מק/ 12 /11
27/05/2003	2558	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 12 /15. הוראות תכנית גז/ 12 /15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 12 /15
28/07/1991	3276	3907	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 12 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 12 /6
27/08/1995	4688	4330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 12 /9 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ במ/ 12 /9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון גררה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון גררה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/08/2016	גדעון גררה	22/08/2016			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15/06/2015	גדעון גררה	02/04/2015	1		רקע	קומפילציה
לא		22/08/2016	גדעון גררה	22/08/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא		09/11/2016	גדעון גררה	02/04/2015	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			מושב רמות מאיר מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית	רמות מאיר	(1)		08-9410189	08-9351529	ramot.meir40@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק 76832.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב רמות מאיר מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית	רמות מאיר	(1)		08-9410189	08-9351529	ramot.meir40@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק 76832.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל קרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת : קרית הממשלה ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון גררה	36009	גררה גדעון אדריכלים ומהנדסי בנין	באר יעקב	(1)		08-9257532	08-9242639	g-gerera@bezeqint.net
	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית (2)	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il

(1) כתובת : מושב נווה דורון ת.ד. 7121 באר-יעקב.

(2) כתובת : ת.ד. :12048.



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
מגורים בישוב כפרי	אזור חקלאי משקי נחלה מפוצלת

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת זכויות ומגבלות בניה למגורים בישוב כפרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
2. קביעת קווי בניין למבנים בהיתר.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתאי שטח 208, 33A.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		309.922			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות ביישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	33		33	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	132		132	2 יח' לכל דונם מתחום המגורים ולא יותר מ-4 יח' לנחלה, סה"כ 33 נחלות, שימושים והוראות בהתאם לגז/1000
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	2,790		2,790	90 מ"ר לכל נחלה, סה"כ 33 נחלות, שימושים והוראות בהתאם לגז/1000
מגורים (יח"ד)	יח"ד	100	+32	132	כולל 33 דירות קטנות ביישובים כפריים
מגורים (מ"ר)	מ"ר	33,500	+7,040	40,540	כולל שטח עיקרי במרתף
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	11,880		11,880	360 מ"ר לכל נחלה, סה"כ 33 נחלות. שימושים והוראות בהתאם לגז/1000

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	194,180 - 199,196
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100 - 113
מגורים	3B, 4B, 5B, 9B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 22B, 25B, 26B, 33B, 36B, 38B, 39B, 42B, 44B, 46B, 48B, 49B, 50B, 60B, 61B, 71B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 208
מגורים ביישוב כפרי	3A, 4A, 5A, 9A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 22A, 25A, 26A, 33A, 36A, 38A, 39A, 42A, 44A, 46A, 48A, 49A, 50A, 60A, 61A, 71A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A
שטח ציבורי פתוח	190,138,95,54

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	195, 194
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	5A, 16A, 18A, 19A, 20A, 39A, 42A, 49A
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	190
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	208
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	33A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

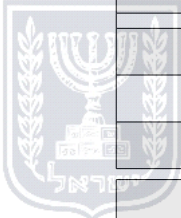
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי משקי נחלה מפוצלת	75,836.56	24.47
דרך מאושרת	29,866.74	9.64
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	174,446.96	56.29
מגורים	20,517.43	6.62
שטח ציבורי פתוח	9,245.16	2.98
סה"כ	309,912.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29,875.28	9.64
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	174,446.96	56.29
מגורים	20,611.43	6.65
מגורים בישוב כפרי	75,742.56	24.44
שטח ציבורי פתוח	9,245.16	2.98
סה"כ	309,921.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, חקלאות, שימוש פל"ח - לפי הוראות תבע גז/1000
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. נטיעות, גינון ונוי. ב. מתקני ספורט ומשחק, שאינם מבנה. ג. שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים. ד. גדרות, קירות תומכים. ה. דרכי ניקוז. ו. מתקני תשתית ומעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בשטח זה תותר סלילת דרך, מתקני דרך, מדרכות, עבודות תיעול וניקוז, התווייה והסדרה של תשתיות, עבודות חפירה, טיפול נופי וכל הדרוש לסלילת דרך, אחזקתה ותפעולה ועל פי כל דין.
4.4.2	הוראות
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6) 9.5	1	(5)	(4) 45	160	(3) 45	(2) 220	(1)	46B, 48B, 49B, 50B, 60B, 61B, 71B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 3B, 208	מגורים
5	4	4	4	2	(6) 9.5	1	(5)	(4) 45	160	(3) 45	(2) 220	(1)	4B, 5B, 9B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 22B, 25B, 26B, 33B, 36B, 38B, 39B, 42B, 44B	מגורים
5	5	4	4	2	(11)	(10) 2	(5)		(9) 200	(8) 45	(7) 220	(1)	3A	מגורים בישוב כפרי
(15) 5	5	(15) 4	(15) 4	2	(11)	(14) 3	(5)		(13) 400	(8) 45	(12) 450	(1)	46A, 48A, 49A, 50A, 60A, 61A, 71A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A	מגורים בישוב כפרי
(15) 5	5	(15) 4	(15) 4	2	(11)	(14) 3	(5)		(13) 400	(8) 45	(12) 450	(1)	4A, 5A, 9A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 22A, 25A, 26A, 33A, 36A, 38A, 39A, 42A, 44A	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

הערה ברמת הטבלה:

ביעוד בישוב כפרי ישנן זכויות בניה לפל"ח עד 500 מ"ר לכל נחלה (עיקרי+שרות), עפ"י גז/1000

הערות לטבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י קיים.

(2) 160 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות.

(3) במגרשי המגורים בנוסף לזכויות הבניה תותר בניית מבני עזר כמו מחסן, ממ"ד, ח. כביסה, חניה מקורה וכו', עד שטח כללי של 45 מ"ר. תותר בניית מרתף (בהיקף קומת הקרקע שיכלול מבני עזר למעט ח.כביסה וזאת במקום מבני עזר בנפרד), סה"כ שטחי השרות המותרים 45 מ"ר בקרקע או במרתף. לא תותר בניית ק. עמודים. (לפי גז/במ/9/12). קו בניין קידמי לחניה 1.5 מ' צד/אחורי קו בניין 3.0 או 0.00 בהסכמת שכן..

(4) במגרשי המגורים בנוסף לזכויות הבניה תותר בניית מבני עזר כמו מחסן, ממ"ד, ח. כביסה, חניה מקורה וכו', עד שטח כללי של 45 מ"ר.

תותר בניית מרתף (בהיקף קומת הקרקע שיכלול מבני עזר למעט ח.כביסה וזאת במקום מבני עזר בנפרד), סה"כ שטחי השרות המותרים 45 מ"ר בקרקע או במרתף. לא תותר בניית ק. עמודים. (לפי גז/במ/9/12)..

(5) תכסית מותרת בתחום קווי הבניין.

(6) גג שטוח 8 מ' 9.50 מ' בגג רעפים.

(7) 1. לבעל המשק 200 מ"ר בקומה ועד 220 מ"ר מקסי. 2. להורים עד 55 מ"ר מקסי. סה"כ שטח הבניה ל-2 יח"ד לא יעלה על 275 מ"ר תותר הקמת עלית גג בכל הבית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנון התכנון והבניה, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים וגובה מקסי' 11.0 מ'. (לפי גז/1/12/ג').

(8) שטחי שרות כולל חניה 45 מ"ר

תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית-מגורים בשטח כולל עד 25.0 מ"ר. (לפי גז/1/12/ג'), מסך שטחי השרות המותרים.

קוי בנין - צדדי למבנה משק, עזר וחניה 0.00 בתנאי הסכמת השכן, ובתנאי ניקוז הגגות לתוך מגרש המבקש. (לפי גז/6/12).

(9) מרתף בקונטור קומת הקרקע בהתאם לתב"ע גז/1/12/ג'.

(10) 2 יח"ד במבנה אחד.

(11) גג שטוח 8 מ' גג משופע 9 מ' ממפלס 0.00..

(12) 1. לבעל המשק 200 מ"ר בקומה ועד 220 מ"ר מקסי. 2. לבן ממשך 200 מ"ר בקומה ועד 220 מ"ר מקסי. 3. להורים עד 55 מ"ר מקסי. סה"כ שטח הבניה ל-3 יח"ד לא יעלה על 450 מ"ר תותר הקמת עלית גג בכל הבית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנון התכנון והבניה, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים וגובה מקסי' 11.0 מ'. (לפי גז/1/12/ג').

(13) מרתף בקונטור קומת הקרקע בהתאם לתב"ע גז/1/12/ג', עבור 2 יח"ד.

(14) 3 יח"ד ב-2 מבנים.

(15) במגרשים מספר 4A,9A,13A,22A,25A,36A,38A,39A,48A,50A קיימת סטייה מקווי בנין עקב הכנת מפות לצרכי רישום. מבנה קיים בהיתר אשר נמצא בחריגה בקווי בנין אינם מהווים סטייה מהתוכנית.

כל בניה בעתיד או תוספת בניה תהיה בקווי בנין המותרים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1 קווי בנין**

בתאי שטח (מגרשים) 4A,9A,13A,22A,25A,25A,36A,38A,39A,48A,50A, קיימת סטייה בקווי בניין עקב הכנת מפות לצרכי רישום. מבנה הקיים בהיתר אשר נמצא בחריגה מקווי בניין יראה כמאושר בקווי הבניין הקיימים. כל תוספת או בניה עתידית תהייה בתחום קווי הבניין המותרים בלבד.

6.2 חניה

החניה בתחום המגרש תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

6.3 איחוד וחלוקה

החלוקה תהיה בהתאם לנספח טבלת השטחים .

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה - במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח שתכלול גישה למבנה, חניות, גדרות וחומרי גמר. כל התשתיות למעט חשמל יהיו תת קרקעיות והתכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית הכל בסמכות הוועדה המקומית, כחלק מהבקשה להיתר. מבנים ללא היתרי בניה יהרסו או יכשרו בזמן הגשת תוכניות בניה להיתר. מבנים הנמצאים בשטחים ציבוריים וסומנו להריסה יהיו כתנאי להיתר הבניה הראשון.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 הריסות ופינויים

עם הגשת תוכניות הבניה למתן היתר יומצאו מפות מדידה עדכניות. מבנים עם היתרים החורגים מקווי בנין לא יהוו סטייה מהתוכנית ומבנים החורגים מקווי בנין המותרים וללא היתרים יהרסו.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה