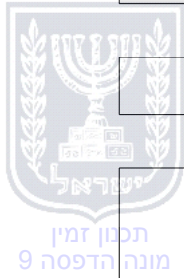


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0608331

שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית ללא שינוי הגודל הקיים - גז/מק/21/23



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

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

התכנית באה להסדיר את תחום המגורים בנחלה ע"י שינוי תוואי השטח הצהוב ללא הגדלת השטח הצהוב. תחום השטח הצהוב הנוכחי הינו כ- 1.465 ד', דבר אשר מגביל ואף אינו מאפשר בינוי במשק, תכנית זו הוכנה מאחר ומבנה המגורים הקיים נמצא מעבר לשטח הצהוב. במושב אושרו בעבר בקשות להיתר בניה רבות ע"י הוועדה המקומית ע"י הקלה לביטול מגבלת מיקום המבנה למגורים בשטח הצהוב. ואף נחתמו ע"י מינהל מקרקעי ישראל. המינהל סרב להמשיך לחתום על בקשות להיתר ומכאן התכנית הנקודתית. המושב יוזם תכנית (הוגשה לוועדה המקומית) להגדלת השטח הצהוב בכל הנחלות בישוב ל 2.5 ד, מכיוון שמתנהל הליך משפטי בנחלה זו נדרש שינוי תוואי השטח הצהוב. בנחלה קיים מבנה לול בהיתר אשר משמש כיום כבית מגורים, ומבקשים לאשרר את מיקומו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית ללא שינוי הגודל  
הקיים-גז/מק/23/21

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

426-0608331 מספר התכנית

5.212 דונם

שטח התכנית 1.2

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) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 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 | גזר    |
|------------------|--------|
| קואורדינאטה X    | 194976 |
| קואורדינאטה Y    | 640934 |

### 1.5.2 תיאור מקום

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

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר בן נון

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב בן נון נמצא בין רמלה ללטרון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4672     | מוסדר   | חלק           | 43                  |                   |

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



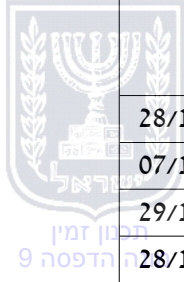
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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               |           | כפיפות  | גז/ 1000          |
| 07/10/1982 |                         | 2855               |           | שינוי   | גז/ 2 /21         |
| 29/10/1989 | 289                     | 3711               |           | שינוי   | גז/ 3 /21         |
| 28/10/2010 | 830                     | 6153               |           | שינוי   | גז/ מק/ 15 /21    |

### הערה לטבלה:

התכנית משנה רק את המבוקש לשינוי בתכנית זו.  
 יתר הוראות התכניות חלות על תכנית זו.  
 ניתן יהיה לבקש הקלה משטח המותר לבניה בהתייעצות עם מהנדס הוועדה המקומית.



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך      | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |             | פסיה אולימפריאל |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | פסיה אולימפריאל |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 16/03/2018  | פסיה אולימפריאל | 16/03/2018  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב       | רחוב   | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל              |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|------------|--------|-----|-------------|-----|--------------------|
|                | פרטי | לילי שולמית רוט |               |          | כפר בן נון | הרימון | 43  | 054-6094229 |     | liliroot@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב       | רחוב   | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל              |
|------|-----------------|---------------|----------|------------|--------|-----|-------------|-----|--------------------|
| פרטי | לילי שולמית רוט |               |          | כפר בן נון | הרימון | 43  | 054-6094229 |     | liliroot@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם                       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|--------------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       | מינהל<br>מקרקעי<br>ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632000 | 03-7632010 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב           | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------------------|----------------|-----------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | עורך ראשי | פסיה אולימפריאל | 24708         | אולימפריאל<br>פסיה   | ראשון<br>לציון | דרור      | 26  | 03-9460313 | 03-9460313 | aushaise@gmail.com       |
| מודד           | מודד      | שאול ברטיש      | 595           | שאול ברטיש<br>מדידות | כפר שמואל      | כפר שמואל | 8   | 08-9220047 | 08-9220047 | bertish@netvision.net.il |



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

- שינוי תוואי השטח הצהוב בנחלה
- אפשרות בניה עד לתחום השטח המותר למגורים השטח הצהוב
- קביעת קווי בנין והנחיות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי תוואי השטח הצהוב בנחלה ללא שינוי מגודלו המקורי, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 1
- אפשרות בניה עד לתחום השטח המותר למגורים השטח הצהוב
- קביעת קווי בנין והנחיות בניה, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 4



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים בישוב כפרי | 1       |
| קרקע חקלאית       | 2       |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד              | מ"ר   | אחוזים |
|-------------------|-------|--------|
| אזור מגורים חקלאי | 1,460 | 28.01  |
| שטח חקלאי         | 3,752 | 71.99  |
| סה"כ              | 5,212 | 100    |

#### מצב מוצע

| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| מגורים בישוב כפרי | 1,460.52  | 28           |
| קרקע חקלאית       | 3,756.14  | 72           |





| מצב מוצע     |           |      |
|--------------|-----------|------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100          | 5,216.67  | סה"כ |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | עפ"י התכניות החלות-למגורים, שטחי שרות, פרגולה, בריכת שחיה וכדומה.                      |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b><br>עפ"י התכניות החלות.<br>למגורים שטחי שרות פרגולה בריכת שחיה וכו' |
| <b>4.2</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מבני משק עפ"י החלטת הוועדה המקומית והמלצת משרד החקלאות.                                |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>אדריכלות</b><br>עפ"י תכניות בתוקף   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(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 | שימוש | יעוד  |        |         |      |   |            |                   |
|------------------|------------|------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------|--------------------|-------|-----------------|---------|-------|-------|--------|---------|------|---|------------|-------------------|
|                  |            |                                    |            |                   | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |       |                 |         |       |       |        |         |      |   |            |                   |
|                  |            |                                    |            |                   | עיקרי             | שרות  | עיקרי              | שרות  |                 |         |       |       |        |         |      |   |            |                   |
| קדמי             | אחורי      | צידי- שמאלי                        | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 5                 | 0 (6) | 4 (6)              | 4 (6) | 2               | 11 (5)  | 4 (4) | 3 (3) | 45 (2) | 400 (1) | 1460 | 1 | מגורים     | מגורים            |
|                  |            |                                    |            |                   |                   |       |                    |       |                 |         |       |       |        |         | 3752 | 2 | חקלאי פתוח | בישוב כפרי חקלאית |

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:

התכניות החלות גוברות על תכנית זו למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו.  
 ניתן יהיה לבקש הקלה בתכנית בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. (עפי תכנית אשר הופקדה לפני אוגוסט 89).  
 ניתן להקים בריכת שחיה עפ"י הנחיות הוועדה המחוזית והוראות התכנית הראשית.  
 ניתן יהיה להקים עליית גג בנוסף לשטחים המצויינים וסוכה על הגג.  
 בקרקע חקלאית ניתן יהיה להקים מבנים עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובהמלצת משרד החקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח מתייחס ל 3 יחידות דיור. כאשר יחידת ההורים הינה בגודל 55 מ"ר..
- (2) שטחי השרות עפ"י חוק.
- (3) שטח המרתף ישמש לשטחים המותרים לשטחי שרות עפ"י חוק.
- ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית..
- (4) 200 מ"ר ליחידה בקומה
- 220 מ"ר ליחידה בשתי קומות
- 350 מ"ר שטח הבניה המותר לשתי יחידות דיור..
- (5) 11 מ לגג רעפים
- 8 מ לגג שטוח.
- (6) ליחידה בעורף המשק קו הבנין בין תחום השטח הצהוב לשטח החקלאי בתוך החלקה יכול להיות עד 0 מ..

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחום המגרש עפ"י התקן

6.2

כתב שיפוי

יומצא לוועדה המקומית גזר כתנאי להפקדת התכנית

6.3

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

לתכנית זו הוגשה תכנית להסדרת חריגות הבניה הקיימות במשק, אישורן יהיה רק לאחר אישור תכנית זו.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק

## 7. ביצוע התכנית

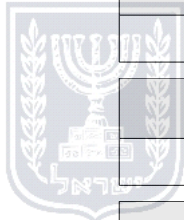
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9