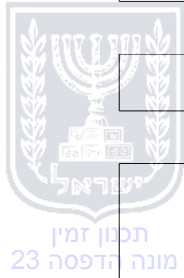


הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0714717

גז/53/3 הפרדת מגרש מנחלה יד רמב"ם חלקה 4 ו-35



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/05/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

16/07/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקשת הפרדת מגרש 75 חלקה 35 ממגרש 4 חלקה 4, כהגדרתה "נחלה מפוצלת" בתכנית מאושרת. כאשר אנו נקבע את הפרדת שני המגרשים האחד ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והשני ביעוד "מגורים א' ונקבע להם זכויות הגבלות והוראות בניה. התכנית תגדיר זכויות בניה למגרש ביעוד "מגורים א' " ויתרת זכויות בניה למגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ישארו במלואן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/3/53 הפרדת מגרש מנחלה יד רמב"ם חלקה 4 ו-35

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

426-0714717

מספר התכנית

28.983 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

גזר

קואורדינאטה X

190673

קואורדינאטה Y

644754

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דוד עובדיה 75 - יד רמב"ם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: יד רמב"ם

נפה

רמלה

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
4775	מוסדר	חלק	4, 35	

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623	28/11/2005
גז/ 3 / 8 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 3 / 8 / א. הוראות תכנית גז/ 3 / 8 / א תחולנה על תכנית זו.	3589	196	31/10/1988
גז/ 3 / 8	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 3 / 8 ממשיכות לחול.	2965	100	06/10/1983



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				רם ערמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רם ערמון		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רם ערמון		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/01/2020	רם ערמון	20: 07 27/01/2020		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	גבריאלי שחר			יד רמב"ם	(1)	4	052-5454577		ronit0316@gmail.com
	פרטי	תקווה שחר			יד רמב"ם	(1)	4			ronit0316@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יד רמב"ם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאלי שחר			יד רמב"ם	(1)	4	052-5454577		ronit0316@gmail.com
פרטי	תקווה שחר			יד רמב"ם	(1)	4			ronit0316@gmail.com

(1) כתובת: יד רמב"ם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9366602	08-9462191	ramarmon@017.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידות	טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 1405.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מפוצלת	מגורים בישוב כפרי ומגורים א'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הפרדת מגרש ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הפרדת מגרש ביעוד "נחלה מפוצלת" למגרש 75 (חלקה 35) ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ולמגרש 4 חלקה 4 ביעוד "מגורים א'".

קביעת זכויות בניה לכל יעוד קרקע, מגבלות בניה הוראות וקווי בנין. תוספת זכויות בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

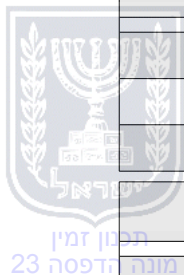
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	966	3.33
שטח חקלאי	28,017	96.67
סה"כ	28,983	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	966.48	3.33
מגורים בישוב כפרי	2,999.51	10.33
קרקע חקלאית	25,057.44	86.34
סה"כ	29,023.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, חניה, פרגולה
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, בריכת שחיה, חניות, פרגולות, מבני משק חקלאיים, פל"ח
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת המבנים הבאים : מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי - מגורים, בריכת שחיה, חניות, פרגולות, מבני משק חקלאיים תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית בנספח לתכנית גז/3/8א (סעיף 9.7). פל"ח - יותרו מבנים עבור תעשיה מלאכה זעירה, תעשיה חקלאית זעירה, שרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים מבנה יביל למגורים לפועלים זמניים עובדים זרים בחקלאות ותיירות כפרית. עפ"י הוראות תכנית גז/1000
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מבני משק ומבנים המשרתים את החקלאות בהמלצת משרד החקלאות ובאישור הוועדה המקומית.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגדל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת					מגדל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	1	3000	355 (1)	45 (2)			370 (4)	2 (5)	11 (6)		2	4	4	0
מגורים ביישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	1	3000	500 (7)						8 (8)		8	4	4	0 (9)
מגורים א'	מגורים	2	966	200	45 (10)	200 (11)		365 (12)	1	11 (6)		2	4	4	4
קרקע חקלאית		3	25017												

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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לזכויות הבניה המצוינות ניתן יהיה להקים עליית גג וסוכה על הגג בהתאם לתקנות התכנון והבניה בשטח של 25 מ"ר בקרקע חקלאית ניתן יהיה להקים מבנים עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובהמלצת משרד החקלאות קו בנין למבנה עזר 0 מכל הצדדים בהסכמת השכן, ניקוז ושיפוע הגג יהיה למגרש המבקש או ינתן פתרון אחר בריכת שחיה פרטית-בכפוף לקיום התנאים שקבעה הוועדה המחוזית כנספח לתכנית גז/3/8 א (סעיף 9.7)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 55 מ"ר יחידת דיור שלישית להורים (קיים בהיתר בניה).

(2) מחסן חניה מקורה, ממ"ד בנוסף עפ"י דרישת פיקוד העורף.

(3) המרתפים יהיו בהתאם לתכנית גז/3/8 א.

(4) כולל יחידה שלישית 55 מ"ר

+מרתף בהתאם לתכנית גז/3/8 א.

(5) יחידה לבעל המשק + יחידת הורים שלא תעלה על 55 במבנה אחד..

(6) גג רעפים.

(7) יותרו מבנים לפל"ח 500 מ"ר, הזכויות והשימושים עפ"י הוראות תכנית גז/1000, ראה פירוט בסעיף 4

(8) 5.2 מ' לאחסנה

3.4 מ' למשרדים (עפ"י הפירוט בתכנית גז/1000)

3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולאירוח כפרי.

(9) עד תחום שטח המגורים.

(10) מחסנים חניה מקורה סהכ 45 מ"ר(קיימת חניה מקורה בהיתר 980113 בשטח של 37.5 מ"ר)

תותר הקמת ממ"ד בנוסף לשטחי הבניה שצוינו עפ"י דרישת פיקוד העורף..

(11) מרתף בקונטור הקומה מעל 200 מ"ר.

(12) עיקרי+שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

6.2

כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית גזר

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפי חוק

6.4

הריסות ופינויים

הוצאת היתרי בניה לבניה הקיימת בשטח תוך שנה מיום אישור התכנית. מבנים אשר לא תוגש בגינם בקשה יהרסו כתנאי לתחילת עבודות או עפ"י החלטת מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

