

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0674523

גז/מק/32/19 - ישרש 54

מרכז

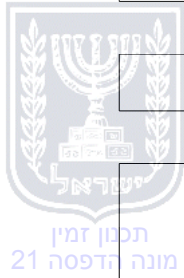
מחוז

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

בתכנית זו מבקשים לאשר קו בנין קדמי לבית מגורים קיים ללא היתר בחזית המגרש שבגינו קיים גזר דין לצו הריסה וצו הפסקת שימוש. למבנה זה תוגש בקשה להיתר לבית מגורים לבן ממשיך. קיימים שני מבנים בצד המזרחי של המשק אשר על המבנה הקדמי קיים צו הפסקת שימוש ועל המבנה האחורי קיים צו הריסה. בתוכנית זו מבקשים לאשר את קו בניין צדדי ולהגיש בקשה לפלי"ח משרדים בגין שני המבנים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גז/מק/32/19 - ישרש 54
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	426-0674523
-------------	-------------

שטח התכנית	7.721 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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 186139

קואורדינאטה Y 646906

1.5.2 תיאור מקום

מושב ישרש נמצא בין כביש 431 לכביש 40 בסמוך לרמלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: ישרש

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ישרש			

שכונה ישרש חלק מתחום הרשות מועצה אזורית גזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4744	מוסדר	חלק	14	

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
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/ 6 /19	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 6 /19. הוראות תכנית גז/ 6 /19 תחולנה על תכנית זו.	2965		06/10/1983
גז/ 6 /19 / א	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 6 /19 / א. הוראות תכנית גז/ 6 /19 / א תחולנה על תכנית זו.	7711	5688	21/02/2018

הערה לטבלה:

התכנית משנה רק את המבוקש לשינוי בתכנית זו. יתר הוראות התכנית חלות על תכנית זו. ניתן יהיה לבקש הקלה משטח המיגרש המותר לבניה לתוכנית אשר הופקדה לפני אוגוסט 89 בהתייעצות עם מהנדס הוועדה המקומית.

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				אודי רוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אודי רוז		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			15/08/2021	אודי רוז	16: 34 15/08/2021		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/10/2021	אודי רוז	18: 22 24/10/2021		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	אשר אזולאי			ישרש	(1)	54	052-3696207		ronit0316@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב ישרש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר אזולאי			ישרש	(1)	54	052-3696207		ronit0316@gmail.com

(1) כתובת: מושב ישרש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	אודי רז			בן שמן (מושב)	דרך הרימון	50			udiraz69@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בדיר גומעה	1434	חורש משרד למדידות בע"מ	רמת גן	לוי	1	03-6731334		horeshsh@gmail.com

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	במגרש 54A מגורים+מבני משק+פל"ח
קרקע חקלאית	במגרש 54B מבני משק+גידולים חקלאיים

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 קו בנין קדמי לבית מגורים קיים ותוספת שטחים עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל 3.2 מ' לבית מגורים קיים עפ"י סעיף קטן 62א(א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	54A	מבנה להריסה 2
קרקע חקלאית	54B	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	54A	מבנה להריסה 2
קרקע חקלאית	54B	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי-חלקה א	2,500	32.38
שטח חקלאי חלקה א	5,221	67.62
סה"כ	7,721	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,498.99	32.41
קרקע חקלאית	5,211.81	67.59
סה"כ	7,710.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני שרות, פרגולות, חניות, בריכת שחיה לשימוש פרטי, מבני משק, מבני עזר כמו כן מבני פל"ח בהתאם להוראות גז/1000.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי תותר הקמת 3 יח"ד למגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים - בעל המשק ובן ממשיך בשטח של 400 מ"ר + יח"ד הורים בשטח של 55 מ"ר. שטח יח"ד לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות. מרחק בין שני מבנים למגורים בתוך המגרש: 5 מ' מינימום או 0. שטחי שירות כולל סככת חניה מחסן וממ"ד בשטח של 45 מ"ר. בנוסף תותר הקמת סוכמה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל של עד 25 מ"ר. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קוי בניין למבני עזר: קו בניין צידי 3 מ' או 0 בהסכמת שכן (בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש); קו בניין קדמי לחניה 2 מ'. תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו. לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי, בכפוף לתקנות התכנון והבניה ועפ"י הנחיות מרחביות של הועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה. תותר הקמת מבני פל"ח (פעילות לא חקלאית) עפ"י השימושים וההוראות בתכנית גז/1000: יותרו מבנים עבור אחסנה (למעט האמור בגז/1000), מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה חקלאית זעירה, שרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים, מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות ותיירות כפרית (מבנה קייט כפרי). עפ"י הפירוט הבא: מבני פל"ח לאחסנה, תעשיה זעירה, מלאכה, תעשיה חקלאית זעירה עד 500 מ"ר. מבני משרדים לבעל מקצוע חופשי, פעוטונים, גני ילדים עד 100 מ"ר. מבנה יביל למגורים לעובדים זרים מיני 25 מ"ר מקסי 45 מ"ר. מבנים לאירוח כפרי עד 160 מ"ר. כל מגבלות הוראות גז/1000 יחולו במלואן על מגרש זה וביניהם: מרחק בין מבנים, חניות, עיצוב אדריכלי תשתיות הגבלות בניה איכות סביבה פסולת רעש שעות פעילות חתימה על כתב שיפוי וכו'.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	אזור לעיבוד חקלאי לנטיעות ולגידולים, כולל מבנים חקלאיים לגידול בעלי חי ובתי צמיחה, בנייני עזר ושירותים למבנים החקלאיים.

קרקע חקלאית	4.2
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי הוראות בינוי מבנים חקלאיים עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית ועפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות. תותר הקמת מבני משק ומבנים לאחזקת בעלי חיים, בתי צמיחה, מבני עזר ושירותים חקלאיים בהתאם להחלטת הועדה המקומית .	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
							שרות	עיקרי					שרות	
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11 (6)	3 (5)	4 (4)	3 (3)	70 (2)	400 (1)	2498	54A	מגורים בישוב כפרי
5 (13)	0	4	4			12 (12)					500 (11)		54A	מגורים בישוב כפרי
									14 (14)				54B	קרקע 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הנחיות מרחביות בועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל-3 יח"ד כאשר היחידה השלישית הינה עד 55 מ"ר. גודל יחידה בקומה 200 מ"ר בשתי קומות 220 מ"ר.

(2) 45 מ"ר שטחים למבני עזר: מחסנים, חניות, ממ"ד וכו', 25 מ"ר להקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית המגורים.

(3) מרתף בקונטור הקומה מעל בנוסף לשטחים המותרים. עפ"י הוראות תכנית גז/19/6 א.

(4) 200 מ"ר ליחידה.

(5) יח"ד לבעל המשק + יח"ד לבן ממשיד + יחידה שלישית להורים עד 55 מ"ר.

(6) 11 מ"ר לגג רעפים.

(7) עליית גג וקומת עמודים לא ייחשבו במניין הקומות.

(8) מרתף.

(9) קוי בניין למבני עזר: קו בניין צידי 3 מ' או 0 בהסכמת שכן (בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש).

(10) עפ"י תשריט, קו בניין למבנה עזר לחניה: קו בניין קדמי לחניה 2 מ'.

(11) שטחי הבניה המותרים הינם לפי השימוש המוצע והכל עפ"י תכנית גז/1000. פירוט בסעיף 4..

(12) 5.2 לאחסנה 3.4 גג שטוח למבנה פל"ח משרדים עפ"י הוראות גז/1000 לכל מבנה ומבנה.

(13) ולפי מרחקי מבנים בתכנית גז/1000.

(14) מבנים חקלאיים עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן לעת הוצאת היתר בניה

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

לאחר אישור תכנית זו יוגשו לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה להסדרת בית המגורים עפ"י תכנית זו.

שאר המבנים אשר קיים בגינם גזר דין ייהרסו/ יפוננו משימוש עפ"י גזר הדין .

חריגות הבניה המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, ייהרסו תוך חצי שנה מיום קבלת תוקף לתכנית, או יוסדרו בבקשה להיתר בניה.

הריסת פיתוח החורג מגבול המגרש : הפיתוח החורג ייהרס לפי דרישת הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.

6.3**כתב שיפוי**

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לוועדה המקומית גזר

6.4**הריסות ופינויים**

המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע ייהרסו או יוסדרו כתנאי להיתר בניה.

6.5

הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק

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

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 426-0674523 שם התוכנית: גז/מק/32/19 – ישרש 54
 עורך התוכנית: אודי רז תאריך: 15.8.2021
 הערות:

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר) גודל מגרש כללי	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות										
מגורים בישוב כפרי	54A	2498 (1)	455 (2)	70 (3)		(4)	3 (5)	11 (9)	2	1 (6)	5.0	4.0	4.0	
קרקע חקלאית	54B	5211 (1)	(8)								5	(7)	(7)	(7)

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בהתאם לנספח .

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) 2 יח"ד במבנה אחד או ב-2 מבנים נפרדים. שטח הבנייה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר לקומה ושטח מירבי לדירה לא יעלה על 220 מ"ר + יח"ד שלישית וגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. מבני פל"ח (בכפוף לתוכניות גז/1000).
- (3) תותר הקמת מבני עזר בשטח 45 מ"ר ותותר הקמת סוכה וחדר כביה על גג שטח השטח 25 מ"ר, בהתאם להוראות תוכנית גז/6/19.
- (4) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.
- (5) 3 יח"ד = מתיישב+בן ממשיך+יח' שלישית להורים בשטח 55 מ"ר.
- (6) מרתף.
- (7) למבנה משק חקלאי תותר קו בנין 3 מ' או 0 בהסכמת שכן.
- (8) הקמת מבנים חקלאיים בהמלצת משרד החקלאות .
- (9) גובה מקסימאלי של בית מגורים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע בגג רעפים.

