

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0997189

גז/מק/28/4 - סתריה 91

מרכז

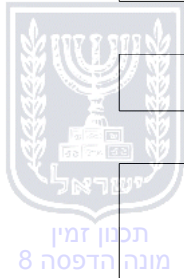
מחוז

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

במגרש 91 במושב סתריה נעשו שינויים בגבולות המגרשים וכתוצאה מכך גם במיקום קווי הבניין ביחס לבניינים קיימים ומאושרים.

את השינוי ניתן לראות בין השאר בהשוואה בין היתרי בנייה 20110229 (משנת 2015) אל מול היתר מס' 4999 משנת 1969 שם ניתן לראות שהמבנים נבנו לפי היתר הבנייה, אולם המרחק מגבול המגרש קטן עם השנים. באותו היתר בנייה מס' 20110229 לבית מגורים לבעל המשק, נקבע תנאי שסגירת המרפסת המקורה (החורגת מקו הבניין) תוסדר בתב"ע, או לחילופין תיהרס.

זה מכבר אושרה תב"ע להסדרת גבולות בחלק מהמגרשים בסתריה, כאשר מגרש 91 לא נכלל בתכנית שאושרה. לאחרונה הוגשה בקשה חדשה להיתר בנייה במשק, להקמת בית מגורים נוסף לבן ממשך. את הבקשה הזו לא ניתן לקדם, מאחר והתנאי להסדרה/ להריסה המצוי בהיתר 20110229 לא בוצע.

התכנית הנוכחית נועדה להסדיר את קו הבניין הצידי (צפוני) באזור בית המגורים הקיים בלבד על מנת לאפשר אשורור סגירת מרפסת בבית בעל המשק הקיים: 1.2 מ' באופן נקודתי במקום 4 מ' המותרים עבור בית מגורים קיים.

כמו כן מבוקש להוסיף שטחים עיקריים במסגרת 6% המותרים בהקלה מ-2.5 דונם המהווים שטח של 150 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גז/מק/28/4 - סתריה 91
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	426-0997189
-------------	-------------

שטח התכנית	11.210 דונם
------------	-------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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 185400

קואורדינאטה Y 643750

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גזר - חלק מתחום הרשות: סתריה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הזית	סתריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4753	מוסדר	חלק	39	

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/ 4 ב	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 4 ב. הוראות תכנית גז/ 4 ב תחולנה על תכנית זו.	2935		16/06/1983
גז/ 4 ג	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 4 ג. הוראות תכנית גז/ 4 ג תחולנה על תכנית זו.	3589		31/10/1988
גז/ 4	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 4. הוראות תכנית גז/ 4 תחולנה על תכנית זו.	964		04/10/1962
גז/ 4 2	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 4 2. הוראות תכנית גז/ 4 2 תחולנה על תכנית זו.	1180		13/05/1965
גז/ 4 א	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 4 א. הוראות תכנית גז/ 4 א תחולנה על תכנית זו.	1199		22/08/1965
משמ/ 55	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 55 ממשיכות לחול.	3494	164	25/10/1987



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				רחאל בלולו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחאל בלולו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			13/07/2021	רחאל בלולו	11: 47 13/07/2021		כן
תנוחה	מנחה	1: 500		07/11/2021	רחאל בלולו	19: 24 07/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		11/08/2021	רחאל בלולו	12: 17 16/08/2021		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



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	רון לנגליב			סתריה	הזית	91	050-8517687		Info@ronenln.co.il
	פרטי	תמר (שושנה) לנגליב			סתריה	הזית	91	050-8517688		Info@ronenln.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון לנגליב			סתריה	הזית	91	050-8517687		Info@ronenln.co.il
פרטי	תמר (שושנה) לנגליב			סתריה	הזית	91	050-8517688		Info@ronenln.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	רחאל בלולו	29264		רחובות	עזרא	4	077-5053370		7366089@gmail.com
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.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

תוספת שטח בניה עיקרי
קביעת קו בנין צידי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי 6% משטח המגרש המותר בהקלה : 150 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)9

2. שינוי בקו בניין צדדי צפוני 1.2 מ' באופן נקודתי במקום 4 מ' המותרים עבור בית מגורים קיים עפ"י סעיף 62א(א)4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	91A	בלוק מבנה להריסה
קרקע חקלאית	91B	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	91A	בלוק מבנה להריסה
מגורים בישוב כפרי	91A	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,000	26.74
קרקע חקלאית	8,219	73.26
סה"כ	11,219	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,056.81	27.27
קרקע חקלאית	8,153.74	72.73
סה"כ	11,210.54	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****הוראות בינוי**

א

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. 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 ותעשייה זעירה, תעשייה 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, תעשייה זעירה, מלאכה, תעשייה 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.

4.2.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

קרקע חקלאית**4.2**

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.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	91A	חלקה א	3000	605 (1)	45 (2)			3 (4)	11	2	1			5	0 (6)
מגורים ביישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	91A	חלקה א	3000	500 (7)											
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	91B	חלקה א	8150	(8)											

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:

לא ניתן יהיה לבקש הקלה נוספת מעבר לקו הבניין הצידי ששונה בתוכנית זו ויהווה סטיה ניכרת מתוכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בית לבעל משק, לבן ממשיד כל אחד 200 מ"ר ב-2 קומות +55 מ"ר ליחידית הורים + 150 מ"ר.
- (2) בנוסף תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על הגג של בית מגורים בשטח של עד 25 מ"ר.
- (3) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה שמעליו.
- (4) 1 עובר בעל משק 1 עובר בן ממשיד ויחידת הורים 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים . 3 יח"ד ב-2 מבנים.
- (5) עפ"י תשריט , 1.2 מ עובר בניה קיימת עבור בניה חדשה 4 מ.
- (6) בין השטח המותר למגורים לבין השטח החקלאי.
- (7) שטחי הבניה המותרים הינם לפי השימוש המוצע והכל עפ"י תוכנית גז/1000 פירוט בסעיף 4.
- (8) עפ"י המלצת משרד החקלאות ואישור הוועדה המקומית.
- (9) קו בנין צדדי למבנה חקלאי 3 מ' או 0 בהסכמת שכן.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

6.2**הפקעות ו/או רישום**

יזם התוכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה לתכנון ובניה.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

- הסדרת כניסות ויציאות למגרש מתחום מגרש 91 בלבד.

- הסדרת סגירת מרפסת בבית בעל המשק שסומן להריסה בהיתר קודם.

6.4**כתב שיפוי**

יזם התוכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה לתכנון ובניה.

6.5**הריסות ופינויים**

הריסת מבנים המסומנים להריסה בהיתר או הסדרתם בבקשה להיתר.

הריסת פיתוח החורג מתחום המגרש והסדרת גישה למשק בתחום המשק בלבד .

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

1

מימוש התוכנית

מיידי

7.2**מימוש התכנית**

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 426-0997189 שם התוכנית: לנגליב סתריה
עורך התוכנית: רחאל בלולו תאריך: 10.7.2021

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	עיקרי	שרות								
מגורים בישוב כפרי	91A	3000	455 (2)	70 (3)		(4)	475	3 (5)	11(9)	2	5.0	4.0	4.0	8.0
קרקע חקלאית	91B	8219	(8)				(8)				5	(7)	(7)	5.0

הערות:

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בהתאם לנספח .

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) 3 יח"ד ב-2 מבנים. שטח יחידה 200 מ"ר ב-2 קומות, שטח הבנייה הכולל עבור 2 יח"ד לא יעלה על 400 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/4.
- (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.

