

מחוז מרכז – נפת רמלה
מרחב תכנון מקומי - "לחדים"
מועצה אזורית "גזר"
קיבוץ נצר סרני

ועדה מקומית גזר

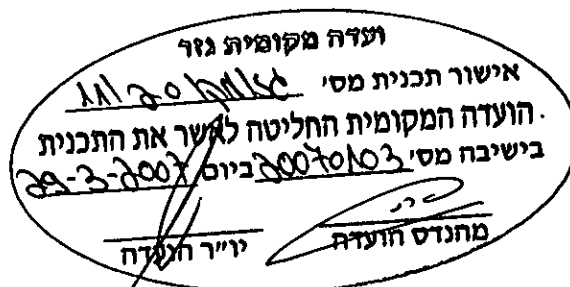
02.03.2008

נחמדי

תכנית מפורטת מס' גז/מק/11/20
נצר סרני - חלוקה בהסכמת בעלים

בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

שינוי לתכניות מס' גז/20/2, גז/20/2א' ו-משמ/84 (גז)



מס' מהדורה	סטטוס	תאריך עדכון הוראות התכנית	תשריט תואם
01	תכנית בהגשה	23 ינואר 2004	Ncs-tb42.dwg
		03 יוני 2004	Ncs-tb44.dwg
		06 יולי 2004	Ncs-tb46.dwg
		09 ינואר 2005	Ncs-tb48.dwg
	לדיון להפקדה	07 מרץ 2006	Ncs-tb51.dwg
02		28 מאי 2006	Ncs-tb54.dwg
		27 פברואר 2007	Ncs-tb54.dwg

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' גז/מק/11/20, נצר סרני – חלוקה בהסכמת בעלים". שינוי לתכניות מס' גז/20/2, גז/20/א' ו-משמ/84 (גז).

1. שם התכנית:

2. תחום התכנית:

גוש 4722 חלקה 5
גוש 4723 חלקות 13, 14, 15, 16 וחלק מחלקה 18.
גוש 4724 חלקה 6.

כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט המהווה חלק מתכנית זו.

3. מיקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, נפת רמלה, מועצה אזורית גזר, מרחב תכנון מקומי "לודים", מחנה קיבוץ נצר סרני. נקודת ציון מרכזית 1834/6479 לפי רשת ישראל החדשה.

4. שטח התכנית:

1,854.77 דונם.

5. יוזם התכנית:

התמנעה הקיבוצית המאוחד - קיבוץ נצר סרני, מיקוד 70395.
טל': 08/9278111, פקס': 08/9241459

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
דרך מנחם בגין 125, תל-אביב. טל': 03/7632222, פקס': 03/7632299

7. עורך התכנית:

אדר' אילן איזן. א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים.
רח' זרובבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.

8. מסמכי התכנית:

5 דפי הוראות בכתב.
תשריט הערוך בקנ"מ 1:2,500.
תכנית בינוי בקנ"מ 1:1,250 כמסמך מנחה.

מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9. מטרת התכנית:

א. חלוקה בהסכמה, עפ"י סעיף 62 א (א1) לחוק, הכוללת החלפת שטחים עפ"י הפרוט הבא:

- מאזור מבנה משק לאזור חקלאי – מגרשים מס' 101, 109, 110.
 - מאזור חקלאי לאזור מגורים מגרשים מס' 104, 106, 108 ולאזור מבני משק – מגרשים מס' 102a, 102b.
 - מאזור מגורים לאזור חקלאי – מגרשים מס' 103, 105, 107.
- ב. שינויים בתכנית בינוי מנחה, ללא תוספת זכויות בנייה.

10. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית גז/20/2, גז/20/2א' וכן תכנית משמ/84(גז), למעט השינויים הכלולים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יגברו הוראות תכנית זו. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שמקבעו בהוראות תמ"א/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.

11. זכויות והוראות בנייה:

11.1 כל הזכויות והוראות הבנייה החלים על תכנית זו בייעודי הקרקע הכלולים בה, יהיו בהתאם למפורט בתכניות מאושרות גז/20/2 ו- גז/20/2א' עבור אותם ייעודי קרקע.

11.2 הוראות והגבלות בניה:

- המבנה ימוקם בתחום המותר לבניה.
- שטח כולל של כל המבנים המותרים לשירותים קהילתיים לא יעלה על 19,400 מ"ר כולל הקיים.
- ינתן פתרון חנייה בהתאם לתקן קיים.
- מתקנים הנדסיים יותרו ללא הגבלת מיקום באישור ועדה מקומית.
- לא יוצאו היתרי בניה למבני מגורים מעבר לקבוע בתמ"א 35 (400 יח"ד).
- מבנה קיים ייחשב כל מבנה שנבנה ו/או שהוצא לו היתר בניה עד יום 24.02.06.
- מבנים למגורים יוקמו בהתאם להוראות הבאות:

הנושא		זכויות הבניה
שטח עיקרי	מעל הקרקע	160 מ"ר
	מתחת לקרקע	
שטח שרות	מעל הקרקע	30 מ"ר + מוסך לרכב עד 15 מ"ר
	מתחת לקרקע	על חשבון שטח מעל הקרקע
גובה המבנה		8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח, לא כולל אלמנטי מסתור לקולטי שמש.
מס' קומות מירבי		2 קומות + קומת מרתף
תכסית קרקע (%)		35% משטח אזור ד' בתכנית
מרחק מינימלי בין מבנים קיימים		5.0 מ', או כמסומן בתשריט
מרחק מינימלי בין מבנה חדש לבין מבנה קיים ו/או חדש		6.0 מ'

- כל תוספת בנייה בקומת קרקע של מבנה קיים, תהיה לפי הגדרות והוראות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ואולם, מיקום תוספת בניה בקומה עליונה יוכל להיות בקונטור המבנה הקיים.
- מפלסי הכניסה (מפלס +0.0) של בתים קיימים יהיו בתכנית זו בהתאם למפלסים הקיימים, ואילו, מפלסי הכניסה (מפלס +0.0) של בתים חדשים יהיו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- תכנית זו מהווה תכנית בינוי ופיתוח למבנים קיימים ביום אישור תכנית זו, כמפורט בתכנית גז/20/2א ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

12. מבנים להריסה:

מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו, יהרסו ע"ח יוזם התכנית, תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

13. מבנים קיימים באזור מבני משק:

א. תוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית זו, יהיה דינם של מבנים באזור מבני המשק במגרשים מס' 2/15, 3/15, 4/15, 102a, ו-102b שלא הותרו כדין, כדינם של מבנים להריסה.

ב. לא יותר מתן היתרי בנייה במגרשים מס' 2/15, 3/15, 4/15, 102a ו-102b כל עוד לא התקבלה הסכמת הועדה המחוזית לתכנית בינוי הכוללת את המבנים הנ"ל.

14. תנאים להיתר בניה:

הגשת תכנית פיתוח מגרש באישור הועדה המקומית הכוללת מפלס 0.00, כניסות ויציאות מהמבנה, תשתיות ומיקום פחי אשפה.

15. הפקעה ורישום:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כמזכר לעיל, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

16. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:

אילן איזן-אדריכל/בונה שרים
רשיון מס' 33422
רח' זרובבל 5, חיפה/34671
טל. 04-8348705 פקס 04-8343873

אין לנו התנגדות עדויות לחיוביות בתנאי שזו תהיה
מתיאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הנה לצרכי תכנון בלבד. אין בה שימוש הסכמה
לעמוש התכנית על-ידי תיוג או כל אדם אחר, אין בה
כדי להדגות כל זכות ליוג התכנית או לכל בעל עניין
אחר בטענה תכנית זו לא קצת השטח וזיהוי עמנו
הסכמה זו אינה תהיה אלא כמסמך הסכמת
בתנאי יחידים. אין להשתמש בה לטענות לפי כל
חוק או דין.
המעיין את התכנית יראה כי אין צורך או יועשה על
ידינו להסתייג מהתכנית. אין בהתימתנו
על התכנית. אלא להסכים בהסכמה כאמור ו/או
ייתור על זכות ליוג התכנית. אין בה שימוש מאתנו
על פני זכויות כל אדם אחר, ואין בה כל זכות אחרת
העומדת לנו בזה. התכנית תשאר בתוקף כל דין, שכן
התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית,
וחנא הקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.
מנהל מרדכי ישראל
תאריך _____

דוד אמוגדי
אדריכל המחוז

17-02-2008