

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0132894

שינוי מיקום השטח המותר למגורים גז/10/13 ע"ש סעדה

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

וכנית מקובלת גז

30.01.2014

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 24.8.14 (2108)
לאשר את התכנית 426-0132894

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
11.11.2014

נ"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז מרכז

21.10.2014

נתקבל
תיק מס'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דברי הסבר לתכנית

בשנת 1988 נערכה תוכנית להסדרת מושב יציץ מסי תוכנית משי"מ 81. במגרש המדובר סומן בטעות השטח הצהוב בחלקו המזרחי של המגרש ולא בחלקו המערבי. מכוח התוכנית המקורית החלה במקום גז/10 ניתנו היתרים למבנה חקלאי ולבית מגורים בצד המערבי של המגרש. תוכנית המשי"מ יצרה מצב שבוא בית המגורים נמצא כיום על קרקע חקלאית. על מנת לתקן את הטעות הוגשה תביעה זו להחזרת המצב לקדמותו כך שבית המגורים יחזור להיות בשטח הצהוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

שינוי מיקום השטח המותר למגורים גז/10/13 ע"ש סעדה

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 426-0132894

1.2 שטח התכנית 21.08 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גזר
	קואורדינטה X	187341
	קואורדינטה Y	641294

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

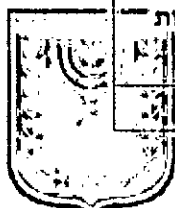
גזר - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5421	מוסדר	חלק	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 13

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/10/ב ✓	כפיפות	אינה משנה ונשארת בתוקפה	2935		16/06/1983
גז/10/ג ✓	כפיפות	אינה משנה ונשארת בתוקפה	3589		31/10/1988
גז/1000 ✓	כפיפות	אינה משנה ונשארת בתוקפה	5463	623	28/11/2005
גז/10 ✓	כפיפות	אינה משנה נשארת בתוקפה	1442		11/04/1968
משמ/81/גז ✓	שינוי	אינו משנה את הוראות התוכנית רק את מיקום השטח המותר למגורים	0		09/11/1988



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רם ערמון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רם ערמון			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	02/02/2014	רחאל בלולו	ועדה מחוזית	02/02/2014		לא



תכנון זמין
מונה הידפסה 13

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 הידפסה 13

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אליהו סעדה			יציץ		49	052-8804141	08-9458066	
	תקווה סעדה			יציץ		49	052-8804141	08-9458066	

תכנון זמין
מגיש תדפיסה 13

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון, אליהו סעדה			יציץ		49	052-8804141	08-9458066	
בעל זיכיון, תקווה סעדה			יציץ		49	052-8804141	08-9458066	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

תכנון זמין
מגיש תדפיסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il
	מתכנן	רחאל כלולו	26931		רחובות	עזרא	4	077-5053370	08-9458066	ram-74@zaha v.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נתן שלזינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: ת.ד 1405.



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 13

מונח	הגדרת מונח
השטח הצהוב	התחום המותר למגורים

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

שינויי מיקום התחום המותר למגורים מצד מזרח לצד מערב באופן זהה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי מיקום התחום המותר למגורים מצד מזרח לצד מערב באופן זהה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	21.08
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מכורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3	3	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	405	+150	555		500 מ"ר לשתי יחיד + 55 מ"ר ליחידת הורים שתהיה צמודה לאחת היחידות.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	49A
קרקע חקלאית	49B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	4,066.18	19.28
קרקע חקלאית	17,026.5	80.72
סה"כ	21,092.68	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,066.18	19.28
קרקע חקלאית	17,026.5	80.72
סה"כ	21,092.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

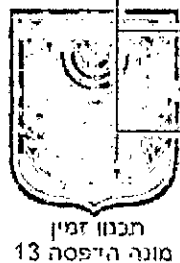


4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	הקמת שלוש יחידות דיור, האחד לבעל המשק השני לבן ממשיך והשלישי ליחידת הורים. הקמת מבנה עזר עבור בתי המגורים. הקמת מבנה עבור פלי"ח. הקמת מבנים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עיבוד חקלאי והקמת מבנים חקלאיים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות							
מגורים ביישוב כפרי	4000 (1)	555 (2)	(3)	500 (4)	3 (5)	2	4	4	0	5



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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגורים.

(2) 55+500 עבור יחידת הורים.

(3) 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה, ממ"ד עפ"י תקנות הג"א.

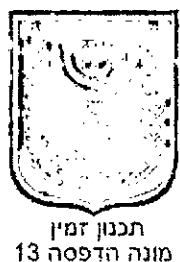
ניתן למקם את שטחי השרות מעל או מתחת למפלס הכניסה כך ששך שטחי השרות מעל ומתחת לכניסה לא יחרגו מסיכ שטחי השרות.

שינויים בהתפלגות שטחי השרות לשיקול דעת הוועדה.

שטחי השרות ליחידה שלישית יכללו ממ"ד..

(4) לא ניתן יהיה להעביר שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע..

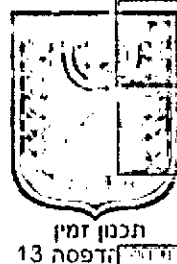
(5) 3 יחיד ב-2 מבנים.



6. הוראות נוספות



6.1	חניה	2 משטחי חניה במגרש לכל יחיד, עפ"י חוק תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983 על תיקוניה).
6.2	כתב שיפוי	היום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 147 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 ולא תהייה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הוועדה המקומית גזר בגין הכנת התוכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה נכוח תוכנית זו אלא עם קבלת כתב שיפוי מהיום.
6.3	מבנים קיימים	מבנים קיימים ללא היתר- הוגשה עבורם בקשה להסדרה. עם אישור התביעה יוצאו היתרי בניה.
6.4	היטל השבחה	היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הרשת המקומית.

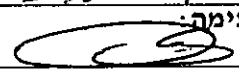
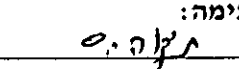
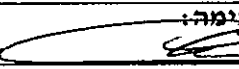
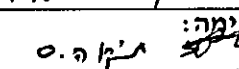
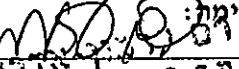


7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
	מידי עם אישור התוכנית	



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אליהו סעדה	סוג: אחר	תאריך: 19.10.14
	שם ומספר תאגיד: חתימה: 		
מגיש התכנית	שם: תקווה סעדה	סוג: אחר	תאריך: 19.10.14
	שם ומספר תאגיד: חתימה: 		
יזם	שם: אליהו סעדה	סוג: בעל זיכיון	תאריך: 19.10.14
	שם ומספר תאגיד: חתימה: 		
יזם	שם: תקווה סעדה	סוג: בעל זיכיון	תאריך: 19.10.14
	שם ומספר תאגיד: חתימה: 		
בעל עניין בקרע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761 חתימה:		
עורך התכנית	שם: רם ערמון	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29/9/2014
	שם ומספר תאגיד: חתימה: 		

ת.ד. 1405 רחובות 76113
פ.ד. 16012 סל 08-452191



תכנון זמין
מונה הדפסה 13