

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0608331

שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית ללא שינוי הגודל הקיים - גז/מק/21/23



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

התכנית באה להסדיר את תחום המגורים בנחלה ע"י שינוי תוואי השטח הצהוב ללא הגדלת השטח הצהוב. תחום השטח הצהוב הנוכחי הינו כ- 1.465 ד', דבר אשר מגביל ואף אינו מאפשר בינוי בנחלה, תכנית זו הוכנה מאחר ומבנה המגורים הקיים נמצא מעבר לשטח הצהוב. במושב אושרו בעבר בקשות להיתר בניה רבות ע"י הוועדה המקומית ע"י הקלה לביטול מגבלת מיקום המבנה למגורים בשטח הצהוב. (קיימת מגבלת בניה ל-50 מ' מהדרך). ואף נחתמו ע"י מינהל מקרקעי ישראל. המינהל סרב להמשיך לחתום על בקשות להיתר ע"י הקלה וביקש להכין תכנית, ומכאן התכנית הנקודתית. המושב יוזם תכנית (הוגשה לוועדה המקומית) להגדלת השטח הצהוב בכל הנחלות בישוב ל 2.5 ד, מכיוון שמתנהל הליך משפטי בנחלה זו נדרש שינוי תוואי השטח הצהוב. בנחלה קיים מבנה לול בהיתר אשר משמש כיום כבית מגורים, ומבקשים לאשרר את מיקומו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית ללא שינוי הגודל  
הקיים-גז/מק/23/21

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

426-0608331 מספר התכנית

5.212 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי גזר

קואורדינאטה X 194976

קואורדינאטה Y 640934

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב בן נון נמצא בין רמלה לבין מחלף לטרון

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר בן נון

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב בן נון נמצא בין רמלה ללטרון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4672	מוסדר	חלק	43	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



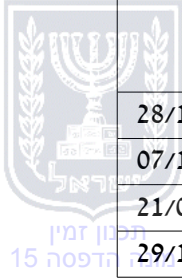
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2005	623	5463		כפיפות	גז/ 1000
07/10/1982		2855		החלפה	גז/ 2 /21
21/02/2018	5689	7711		כפיפות	גז/ 2 /21 /א
29/10/1989	289	3711		החלפה	גז/ 3 /21

### הערה לטבלה:

התכניות משנות רק את המבוקש לשינוי בתכנית זו.  
יתר הוראות התכניות חלות על תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פסיה אולימפריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פסיה אולימפריאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 14 16/03/2018	פסיה אולימפריאל	16/03/2018	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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	לילי שולמית רוט			כפר בן נון	הרימון	43	054-6094229		liliroot@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לילי שולמית רוט			כפר בן נון	הרימון	43	054-6094229		liliroot@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין	עורך ראשי	פסיה אולימפריאל	24708	אולימפריאל פסיה	ראשון לציון	דרור	26	03-9460313	03-9460313	aushaise@gmail.com
מודד	מודד	שאול ברטיש	595	שאול ברטיש מדידות	כפר שמואל	כפר שמואל	8	08-9220047	08-9220047	bertish@netvision.net.il

## 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
מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי

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 תוואי השטח הצהוב בנחלה ללא שינוי מגודלו המקורי 1.460 ד', ביטול מגבלת בניה 50 מ' מהדרך, קביעת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי תוואי השטח הצהוב בנחלה ללא שינוי מגודלו המקורי, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 1 אפשרות בניה עד לתחום השטח המותר למגורים השטח הצהוב (ביטול מגבלת בניה 50 מ' מהדרך) עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 9

קביעת קווי בנין והנחיות בניה, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 4

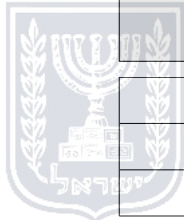




### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים חקלאי	1,460	28.01
שטח חקלאי	3,752	71.99
סה"כ	5,212	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,460.29	27.96
קרקע חקלאית	3,761.71	72.04
סה"כ	5,222	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, שטחי שרות, פרגולה, בריכת שחיה לשימוש פרטי, מבני משק כמו כן מבני פל"ח בהתאם להוראות גז/1000.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תותר הקמת 3 יח"ד למגורים בשני מבנים - בעל המשק, בן ממשיך ויח"ד הורים בשטח של 400 מ"ר שטח עיקרי. 45 מ"ר שטחי שירות כולל סככת חניה. תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי. תותר הקמת מבני פל"ח עפ"י השימושים וההוראות בתכנית גז/1000.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בע"ח בהתאם להחלטת הועדה המקומית וטבלת ההצבה של משרד החקלאות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
5	0 (5)	4 (5)	4 (5)	2	11 (4)	3	(3)	(2)		45	400 (1)	1460	1	מגורים	מגורים
												3752	2	חקלאי פתוח	בישוב כפרי 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

הערה ברמת הטבלה:

התכניות החלות גוברות על תכנית זו למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו.  
 אין בתכנית זו למנוע הגשת בקשה להקלות כמותיות לפי סעיף 9 לתקנות סטייה ניכרת, בחוק תכנון ובניה.  
 ניתן להקים בריכת שחיה עפ"י הנחיות הוועדה המחוזית והוראות התכנית הראשית.  
 ניתן יהיה להקים עליית גג בנוסף לשטחים המצויינים וסוכה על הגג.  
 בקרקע חקלאית ניתן יהיה להקים מבנים עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובהמלצת משרד החקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח מתייחס ל 3 יחידות דיור. כאשר יחידת ההורים הינה בגודל 55 מ"ר..
- (2) שטח המרתף יישמש לשטחים המותרים לשטחי שרות עפ"י חוק.  
ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית..
- (3) 200 מ"ר ליחידה בקומה,
- 220 מ"ר ליחידה בשתי קומות,
- 345 מ"ר שטח הבניה המותר לשתי יחידות דיור,
- 55 מ"ר שטח בניה מותר ליחיד שלישיית..
- (4) 11 מ לגג רעפים
- 8 מ לגג שטוח.
- (5) ליחידה בעורף המשק קו הבנין בין תחום השטח הצהוב לשטח החקלאי בתוך החלקה יכול להיות עד 0 מ..

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	חניה בתחום המגרש עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.2</b>	<b>כתב שיפוי</b>	יומצא לוועדה המקומית גזר .
<b>6.3</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	לתכנית זו הוגשה תכנית להסדרת חריגות הבניה הקיימות במשק, אישורן יהיה רק לאחר אישור תכנית זו.
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	
		מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15