

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0714717

גז/53/3 הפרדת מגרש מנחלה יד רמב"ם חלקה 4 ו-35



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 מבוקשת הפרדת מגרש 75 חלקה 35 ממגרש 4 חלקה 4, כהגדרתה "נחלה מפוצלת" בתכנית מאושרת. כאשר אנו נקבע את הפרדת שני המגרשים האחד ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והשני ביעוד "מגורים א' ונקבע להם זכויות הגבלות והוראות בניה. התכנית תגדיר זכויות בניה למגרש ביעוד "מגורים א' " ויתרת זכויות בניה למגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ישארו במלואן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/3/53 הפרדת מגרש מנחלה יד רמב"ם חלקה 4 ו-35

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 426-0714717

28.983 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	190673
קואורדינאטה Y	644754

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דוד עובדיה 75 - יד רמב"ם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: יד רמב"ם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4775	מוסדר	חלק	4, 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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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/ 3 / 8 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 3 / 8 / א. הוראות תכנית גז/ 3 / 8 / א תחולנה על תכנית זו.	3589	196	31/10/1988
גז/ 3 / 8	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 3 / 8 ממשיכות לחול.	2965	100	06/10/1983



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם ערמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		רם ערמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רם ערמון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 07 27/01/2020	רם ערמון	27/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	גבריאל שחר			יד רמב"ם	(1)	4	052-5454577		ronit0316@gmail.com
	פרטי	תקווה שחר			יד רמב"ם	(1)	4			ronit0316@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יד רמב"ם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאל שחר			יד רמב"ם	(1)	4	052-5454577		ronit0316@gmail.com
פרטי	תקווה שחר			יד רמב"ם	(1)	4			ronit0316@gmail.com

(1) כתובת: יד רמב"ם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9366602	08-9462191	ramarmon@017.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידות	טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 1405.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
נחלה מפוצלת	מגורים בישוב כפרי ומגורים א'

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הפרדת מגרש ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הפרדת מגרש ביעוד "נחלה מפוצלת" למגרש 75 (חלקה 35) ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ולמגרש 4 חלקה 4 ביעוד "מגורים א'".

קביעת זכויות בניה לכל יעוד קרקע, מגבלות בניה הוראות וקווי בנין.
תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3

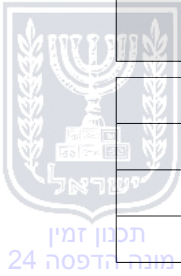
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	966	3.33
שטח חקלאי	28,017	96.67
סה"כ	28,983	100

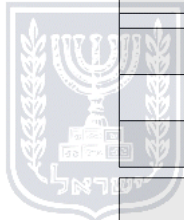
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	966.48	3.33
מגורים בישוב כפרי	2,999.51	10.33
קרקע חקלאית	25,057.44	86.34
סה"כ	29,023.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, חניה, פרגולה
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, בריכת שחיה, חניות, פרגולות, מבני משק חקלאיים, פל"ח
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>תותר הקמת המבנים הבאים :</p> <p>מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי - מגורים, בריכת שחיה, חניות, פרגולות, מבני משק חקלאיים</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית בנספח לתכנית גז/3/8א (סעיף 9.7).</p> <p>פל"ח - יותרו מבנים עבור תעשייה מלאכה זעירה, תעשייה חקלאית זעירה, שרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים מבנה יביל למגורים לפועלים זמניים עובדים זרים בחקלאות ותיירות כפרית.</p> <p>עפ"י הוראות תכנית גז/1000</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מבני משק ומבנים המשרתים את החקלאות בהמלצת משרד החקלאות ובאישור הוועדה המקומית.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	0	4	4	2	(4) 370	(3)		(2) 45	(1) 355	3000	1	מגורים מגורים בישוב כפרי
5	(9) 0	4	4	(8)					(7) 500	3000	1	מגורים בישוב כפרי פעילות לא חקלאית
5	4	4	4	2	(12) 365	(11) 200	(10) 45	200		966	2	מגורים א' מגורים
										25017	3	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:

בנוסף לזכויות הבניה המצוינות ניתן יהיה להקים עליית גג וסוכה על הגג בהתאם לתקנות התכנון והבניה בשטח של 25 מ"ר בקרקע חקלאית ניתן יהיה להקים מבנים עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובהמלצת משרד החקלאות קו בנין למבנה עזר 0 מכל הצדדים בהסכמת השכן, ניקוז ושיפוע הגג יהיה למגרש המבקש או ינתן פתרון אחר בריכת שחיה פרטית-בכפוף לקיום התנאים שקבעה הוועדה המחוזית כנספח לתכנית גז/8/3 א (סעיף 9.7)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 55 מ"ר יחידת דיור שלישית להורים (קיים בהיתר בניה).

(2) מחסן חניה מקורה, ממ"ד בנוסף עפ"י דרישת פיקוד העורף.

(3) המרתפים יהיו בהתאם לתכנית גז/3/8 א.

(4) כולל יחידה שלישית 55 מ"ר

+מרתף בהתאם לתכנית גז/3/8 א.

(5) יחידה לבעל המשק + יחידת הורים שלא תעלה על 55 במבנה אחד..

(6) גג רעפים.

(7) יותרו מבנים לפל"ח 500 מ"ר, הזכויות והשימושים עפ"י הוראות תכנית גז/1000, ראה פירוט בסעיף 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

(8) 5.2 מ' לאחסנה

3.4 מ' למשרדים (עפ"י הפירוט בתכנית גז/1000)

3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולאירוח כפרי.

(9) עד תחום שטח המגורים.

(10) מחסנים חניה מקורה סהכ 45 מ"ר(קיימת חניה מקורה בהיתר 980113 בשטח של 37.5 מ"ר)

תותר הקמת ממ"ד בנוסף לשטחי הבניה שצויינו עפ"י דרישת פיקוד העורף..

(11) מרתף בקונטור הקומה מעל 200 מ"ר.

(12) עיקרי+שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש עפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.3	כתב שיפוי	יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית גזר
6.4	היטל השבחה	הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפי חוק
6.5	הריסות ופינויים	הוצאת היתרי בניה לבניה הקיימת בשטח תוך שנה מיום אישור התכנית, מבנים אשר לא תוגש בגינם בקשה יהרסו כתנאי לתחילת עבודות או עפ"י החלטת מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
	מיידי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24