

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0810762

גז/מק/19/34 שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית ישרש מג' 62



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 המותר למגורים בנחלה ללא הגדלת סה"כ השטח המותר למגורים. תכנית זו הוכנה מאחר ובנחלה היה קיים מבנה ישן אשר שימש כמחסן והיום משמש כיחידה לבן ממשיך ואשר נמצא מעבר לתחום המגורים. תחום שטח המגורים הנוכחי הינו כ- 2500 ד' ואין שינוי בגודל השטח. תכנית זו אינה משנה הוראות בניה שטחי בניה ומגבלות בניה קיימות. תכנית זו תואמת את התכנית המפורטת שמכין הישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

גז/מק/34/19 שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית ישרש מג' 62	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
--	------------------	-----------------------------------

426-0810762	<b>מספר התכנית</b>	
-------------	--------------------	--

7.023 דונם	<b>שטח התכנית</b>	<b>1.2</b>
------------	-------------------	------------

תכנית מפורטת	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
--------------	-------------------	-------------------------

כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>
----	---

מקומית	<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>
--------	---

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	<b>לפי סעיף בחוק</b>
--	----------------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	<b>היתרים או הרשאות</b>
---	-------------------------

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>
---	-------------------------

לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>
----	---



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גזר
קואורדינאטה X	185692
קואורדינאטה Y	646842

**1.5.2 תיאור מקום**

חרוד 62 ישרש

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

גזר - חלק מתחום הרשות: ישרש

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ישרש			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4745	מוסדר	חלק	23	

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2005		623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 1000
06/10/1983			2965	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 19 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 19 / 6
21/02/2018		5688	7711	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 19 / 6 / א. הוראות תכנית גז/ 19 / 6 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 19 / 6 / א

הערה לטבלה:



**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		רם ערמון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:03 17/12/2020	רם ערמון	17/12/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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	יוסף אליהו			ישרש	(1)	22	050-5073916		nirzakash@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישרש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אליהו			ישרש	(1)	22	050-5073916		nirzakash@gmail.com

(1) כתובת: ישרש.

**1.8.3 בעלי 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
אדריכל	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191		ramarmon@017.net.il
מודד	מודד	פואד חג יחיא	742	חג יחיא מודד מוסמך	טייבה	(2)				rachel.ah2002@gmail.com

(1) כתובת: רחובות 1405.

(2) כתובת: 40400.

**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 שטח המגורים בנחלה ללא שינוי מגודלו המקורי 2.500 ד', שינוי קו בנין צידי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי תוואי שטח המגורים בנחלה ללא שינוי מגודלו המקורי 2.500 ד' ע"י איחוד וחלוקה עם בעלים אחד עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 1

קביעת קווי בנין עפ"י בינוי מצב קיים לבית המגורים 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים ו- 3.45 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 4 ביטול מגבלת מיקום בית המגורים 50 מ' מהדרך עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 5.





### 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

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	קרקע חקלאית	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי חלקה א	2,500	35.60
שטח חקלאי	4,523	64.40
<b>סה"כ</b>	<b>7,023</b>	<b>100</b>

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.97	35.87
קרקע חקלאית	4,470.8	64.13
<b>סה"כ</b>	<b>6,971.78</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, שטחי שרות, פרגולה, בריכת שחיה לשימוש פרטי, מבני משק כמו כן מבני פל"ח בהתאם להוראות גז/1000.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>תותר הקמת 3 יח"ד למגורים בשני מבנים - בעל המשק, בן ממשיד ויח"ד להורים בשטח של 400 מ"ר. שטח היחידה של ההורים לא יעלה על 55 מ"ר. שטחי שירות כולל סככת חניה מחסן ממ"ד וכדי בשטח של 45 מ"ר. מבנה עזר יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מנימלי של עד 3 מ' ממבנה המגורים. קוי בניין למבני העזר יהיה עד קו בנין 0.0 בהסכמת שכן ובתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>מרחק בין מבני המגורים ניתן שיהיה 5 או 0. מותר יהיה להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי ופרגולה.</p> <p>תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו. המרתף יחושב כשטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה המותרים. שימושים יהיו עפ"י חוק.</p> <p>תותר הקמת מבני פל"ח עפ"י השימושים וההוראות בתכנית גז/1000:</p> <p>יותרו מבנים עבור תעשייה, אחסנה, מלאכה זעירה, תעשייה חקלאית זעירה, שרותי משרד לבעל מונה תכנון זמין 14 הדפסה 14 מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים, מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות ותיירות כפרית. ללא תעשיית אבן ומטרדים שונים.</p> <p>עפ"י הפירוט הבא:</p> <p>יותרו מבני פלח לאחסנה תעשייה ותעשייה חקלאית זעירה עד 500 מ"ר.</p> <p>יותרו מבני משרדים לבעל מקצוע חופשי פעוטונים גני ילדים עד 100 מ"ר.</p> <p>יותר הצבת מבנה יביל למגורים לעובדים זרים מיני 25 מ' מקס' 45 מ'.</p> <p>יותרו מבנים לאירוח כפרי עד 160 מ"ר.</p> <p>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'</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מבנים חקלאיים עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית ועפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות. איזור לעיבוד חקלאי לנטיעות ולגידולים, כולל מבנים חקלאיים לגידול בעלי חי ובתי צמיחה, בנייני עזר ושירותים למבנים החקלאיים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	תותר הקמת מבני משק ומבנים לאחזקת בעלי חיים, בתי צמיחה, מבני עזר ושירותים חקלאיים

קרקע חקלאית	4.2
בהתאם להחלטת הועדה המקומית . היתרי בניה למבנים החקלאיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של משרד החקלאות.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5		(7)	(7)	(6)	11	2 (5)	(4)		(3)	(2) 45	(1) 400	2500	1	מגורים	מגורים
5		(11) 0	4	4	(10)						(8) 500	2500		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5		(14) 0	(13) 0	(13) 0	(12)						(12)	4523	2		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:

אין בתכנית זו למנוע הגשת בקשה להקלות כמותיות לפי סעיף 9 לתקנות סטייה ניכרת בחוק תכנון ובניה. (למגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי)  
ניתן להקים בריכת שחיה עפ"י הנחיות הוועדה המחוזית והוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות בועדה המקומית.  
ניתן יהיה להקים עליית גג בנוסף לשטחים המצויינים וכן חדר כביסה וסוכה על גג שטוח בשטח 25 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח מתייחס ל 3 יחידות דיור. כאשר יחידת הורים הינה בגודל 55 מ"ר..

(2) עבור חניה מחסן וממ"ד..

(3) שטח המרתף יישמש לשטחים המותרים לשטחי שרות עפ"י חוק. ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית. ובנוסף לשטחי הבניה המצויינים. וגודלו יהיה בקונטור הקומה מעל.

(4) 200 מ"ר ליחידה בקומה, 220 מ"ר ליחידה בשתי קומות,

400 מ"ר שטח הבניה המותר לשתי יחידות דיור כאשר 55 מ"ר שטח בניה מותר ליחיד שלישית..

(5) 2+ יחידת הורים 55 מ"ר..

(6) עפ"י תשריט.

(7) עפ"י תשריט.

ניתן יהיה לבנות עד קו בנין 0 בין השטח החקלאי לבין השטח המותר למגורים..

(8) לכל שימוש שטח הבניה הינו עפ"י תכנית גז/1000 ראה פירוט בסעיף 4.

(9) 5.2 מ' לאחסנה

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

3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולאירוח כפרי.

(10) 5.2 מ' לאחסנה

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

3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולאירוח כפרי

(11) עד תחום שטח המגורים..

(12) באישור הועדה המקומית והמלצת משרד החקלאות.

(13) עד קו בנין 0 בהסכמת השכן בתנאי הגשת פתרון ניקוז הגגות שיכוון למגרש המבקש.

(14) 5 או 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחום המגרש עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

עבור בית המגורים ובריכת השחיה תוגש בקשה להיתר לאישור הקיים לאחר אישור תכנית זו.

6.3

כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לוועדה המקומית גזר .

6.4

הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק

6.5

הריסות ופינויים

הריסת אספלט בשטח ביעוד חקלאי יהרס בעת בקשה להיתר בניה עבור מבנה המגורים ובריכת השחיה הקיימים.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

