

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0838045

גז/מק/16/33 שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית-מצליח 32+32 א'

מרכז

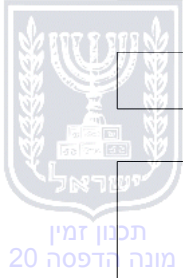
מחוז

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 (ההגדרה עפ"י התב"ע ליעוד השטח הינו נחלה מפוצלת בעלת שני מגרשים 32 ו-32 א') ע"י שינוי תוואי השטח המותר למגורים בנחלה (מגרש 32), ללא הגדלת סה"כ שטח המגורים המותר (תחום שטח המגורים הנוכחי הינו כ- 2626 ד' ונותר ללא שינוי). כמו כן התכנית מציעה שינוי בקו בנין צידי בנחלה המפוצלת מגרש 32 א'.

ליחידות הדיור הקיימות ניתנו היתרי בניה : למגרש 32 ניתן היתר בניה ליחידה לבעל המשק 20130171, יחידות הורים ומחסן ביתי היתר מספר 20040131 ולמבנים חקלאיים 1367. למגרש 32 א' ניתן היתר מספר 20180126 כולל הקלות בקווי בנין (בתכנית זו אנו מקבעים את ההקלה שניתנה כקו בנין נקודתי ואת ההקלה הכמותית של שטחי הבניה).

תכנית זו באה לאפשר בינוי נרחב יותר בנחלה ולמנוע מגבלה של בינוי אצל השכנים הגובלים לאור הבינוי הקיים כבר בשטח (קיימים היתרי בניה לכל הקיים בשטח) - וכל זה בכדי לממש את הזכות להקים מבנה למטרת פלי"ח בנחלה.

אין בתכנית זו שינוי במספר יחידות הדיור, זכויות הבניה למגורים ולמבני הפלי"ח עפ"י הוראות גז/1000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|                                                           |                                        |                        |     |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----|
| גז/מק/33/16 שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית-מצליח 32+32א' | שם התכנית                              | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| 426-0838045                                               | מספר התכנית                            |                        |     |
| 11.604 דונם                                               |                                        | שטח התכנית             | 1.2 |
| תכנית מפורטת                                              | סוג התכנית                             | סיווג התכנית           | 1.4 |
| כן                                                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                        |     |
| מקומית                                                    | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   |                        |     |
| 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)                  | לפי סעיף בחוק                          |                        |     |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות                 | היתרים או הרשאות                       |                        |     |
| ללא איחוד וחלוקה                                          | סוג איחוד וחלוקה                       |                        |     |
| לא                                                        | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |                        |     |



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

מרחב תכנון מקומי גזר

187931 קואורדינאטה X

646510 קואורדינאטה Y

מושב מצליח בסמיכות לעיר רמלה

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גזר - חלק מתחום הרשות: מצליח

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| כניסה | מספר בית | רחוב  | ישוב  |
|-------|----------|-------|-------|
|       | 32       | התאנה | מצליח |

גזר חלק מתחום הרשות: מצליח

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספרי חלקות<br>בחלקן | מספרי חלקות<br>בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|----------------------|------------------------|---------------|---------|----------|
|                      | 32                     | חלק           | מוסדר   | 4732     |
|                      | 9                      | חלק           | מוסדר   | 4733     |

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 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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 / 16        | החלפה   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 3 / 16 הוראות תכנית גז/ 3 / 16 תחולנה על תכנית זו.      | 3237               |                         | 11/08/1985 |
| גז/ 3 / 16 / א    | שינוי   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 3 / 16 א. הוראות תכנית גז/ 16 / 3 א תחולנה על תכנית זו. | 7711               | 5688                    | 21/02/2018 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | חגית אזריאל |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | חגית אזריאל |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 19: 50 23/12/2020 | חגית אזריאל | 23/12/2020  | 1                 | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 20

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|----------|---------------|----------|-------|----------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | חיים כהן |               |          | מצליח | התמר (1) | 32  | 052-3313312 |     | mashmash123@gmail.com |
|                | פרטי | מזל כהן  |               |          | מצליח | התמר (1) | 32  | 052-3313312 |     | mashmash123@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מצליח.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|------|----------|---------------|----------|-------|----------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| פרטי | חיים כהן |               |          | מצליח | התמר (1) | 32  | 052-3313312 |     | mashmash123@gmail.com |
| פרטי | מזל כהן  |               |          | מצליח | התמר (1) | 32  | 052-3313312 |     | mashmash123@gmail.com |

(1) כתובת : מצליח.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר      | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב     | רחוב                | בית  | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|---------------------|-----------|-------------|---------------|------------------------|----------|---------------------|------|-------------|-----|-----------------------|
| הנדסאית<br>אדריכלות | עורך ראשי | חגית אזריאל | 26077         |                        | רחובות   | מגיני הגליל )<br>(1 | 53 ב | 052-5345745 |     | azrielhagit@gmail.com |
| מודד                | מודד      | מועד באדיר  | 1426          | שירותי מיפוי<br>ומדידה | כפר קאסם | (2)                 |      | 050-4605002 |     | badiermoad@gmail.com  |

(1) כתובת : 53/3 ב רחובות.

(2) כתובת : ת ד 23.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**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 |

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 מפוצלת מגרש 32 ושינוי בקווי בנין צידיים במגרש 32 א'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי תוואי שטח המגורים בנחלה מפוצלת (מגרש 32) ללא שינוי מגודלו המקורי עפ"י סעיף 62א (א) (1).

2. שינוי בקווי בנין צידיים (מגרש 32 א') 3.40 מ' במקום 4 מ' ו 3 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י סעיף 62א (א) (4).

3. קביעת תוספת כמותית בשטח הבניה המותר (עבור שטח שניתן בהקלה בהיתר בניה) עפ"י סעיף 62א (א) (9).



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

| יעוד              | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים בישוב כפרי | 3, 2    |
| קרקע חקלאית       | 1       |

| סימון בתשריט | יעוד              | תאי שטח כפופים |
|--------------|-------------------|----------------|
| להריסה       | מגורים בישוב כפרי | 2              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד              | מ"ר    | אחוזים |
|-------------------|--------|--------|
| מגורים בישוב כפרי | 4,218  | 36.35  |
| קרקע חקלאית       | 7,386  | 63.65  |
| סה"כ              | 11,604 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| מגורים בישוב כפרי | 4,219.83  | 36.41        |
| קרקע חקלאית       | 7,369.99  | 63.59        |
| סה"כ              | 11,589.82 | 100          |

**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 ומבני עזר. כמו כן מבני פל"ח בהתאם להוראות גז/1000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| א            | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>הנחלה הינה נחלה מפוצלת - ניתן יהיה להקים יחידה אחת במגרש 32 ויחידה שניה ב 32א-יחידת ההורים יכולה להיות בכל אחד מהמגרשים, כשבמקרה של הנחלה הנ"ל יחידת הדיור השלישית קיבלה היתר בניה במגרש 32 כיחידה עצמאית (נפרד מהמבנה).</p> <p>תותר הקמת 3 יח"ד למגורים בשני מבנים - בעל המשק, בן ממשיך בשטח של 350 מ"ר. ויח"ד הורים בשטח של 55 מ"ר.</p> <p>במקטעים בהם התכנית משנה את קו הבנין, לא יותר שינוי נוסף בקווי הבנין במסגרת הקלה והדבר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>שטחי שירות בשטח של 45 מ"ר.</p> <p>תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו. המרתף עפ"י תכנית בתוקף גז/3/16 א'.</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י המדיניות הקיימת בוועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>תותר הקמת פרגולות בקווי הבנין המותרים בחוק.</p> <p>תותר הקמת מבני פל"ח עפ"י השימושים וההוראות בתכנית גז/1000: מבנה לשימוש פל"ח עפ"י גז/1000:</p> <p>יותר מבנים עבור תעשיה, אחסנה, מלאכה זעירה, תעשיה חקלאית זעירה, שרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים, מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות ותיירות כפרית. ללא תעשיית אבן ומטרדים שונים כגון מסגריה ונגריה. עפ"י הפירוט הבא:</p> <p>יותר מבני פלח לאחסנה תעשיה ותעשיה חקלאית זעירה עד 500 מ"ר.</p> <p>יותר מבני משרדים לבעל מקצוע חופשי פעוטונים גני ילדים עד 100 מ"ר.</p> <p>יותר הצבת מבנה יביל למגורים לעובדים זרים מיני 25 מ' מקסי 45 מ'.</p> <p>יותר 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> |
| <b>4.2</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>קרקע חקלאית</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>4.2</b>   |
| <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4.2.1</b> |
| איזור לעיבוד חקלאי לנטיעות ולגידולים, כולל מבנים חקלאיים לגידול בעלי חי ובתי צמיחה, בנייני עזר ושירותים למבנים החקלאיים.                                                                                                                       |              |
| <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>4.2.2</b> |
| <p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבנים חקלאיים עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית ועפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות.</p> <p>תותר הקמת מבני משק ומבנים לאחזקת בעלי חיים, בתי צמיחה, מבני עזר ושירותים חקלאיים בהתאם להחלטת הועדה המקומית.</p> | א            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                    |         |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח             | שימוש                | יעוד |                   |       |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|------------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|---------|-------------------|--------------------|---------------------|----------------------|------|-------------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                                                |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |         | מעל הכניסה הקובעת |                    |                     |                      |      | גודל מגרש<br>כללי |       |
|                  |            |       |                |            |                          |                                                |              |                         |                         | שרות               | עיקרי   | שרות              |                    |                     |                      |      |                   | עיקרי |
| (6)              | (6)        | (6)   | (5)            | 1          | 2                        | 11                                             | 1 (4)        | (3)                     | (2)                     |                    | 420 (1) | 2500              | 2                  | מגורים              | מגורים<br>בישוב כפרי |      |                   |       |
| (10)             | (10)       | (10)  | (10)           |            |                          | (9)                                            |              |                         |                         |                    | 500 (8) | (7) 2500          | 2                  | פעילות לא<br>חקלאית | מגורים<br>בישוב כפרי |      |                   |       |
| 5                | 5          | (14)  | (14)           | 1          | 2                        | 11                                             | 1            | 200 (13)                | (2)                     | (12)               | (11)    | 1718              | 3                  | מגורים              | מגורים<br>בישוב כפרי |      |                   |       |
|                  |            |       |                |            |                          |                                                |              |                         |                         |                    |         | (15) 7386         | 1                  |                     | קרקע<br>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:

ניתן יהיה להקים עליית גג בנוסף לשטחים המצויינים וכן חדר כביסה וסוכה על גג שטוח בשטח 25 מ"ר.  
במקטעים בהם התכנית משנה את קו הבנין, לא יותר שינוי נוסף בקווי הבנין במסגרת הקלה והדבר יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

היחידה השניה תהיה במגרש המצורף 32 א'.

ניתנה הקלה כמותית בהיתר הבניה למגרש 32 א'..

(2) שטח המרתף ימשך לשטחים המותרים לשטחי שרות עפ"י חוק. ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית גז/32/16. ובנוסף לשטחי הבניה המצויינים. וגודלו יהיה בקונטור הקומה מעל..

(3) ללא מגבלה.

(4) + יחידת הורים 55 מ"ר.

(5) עפ"י המסומן בתשריט

(6) עפ"י המסומן בתשריט.

(7) מבנה הפל"ח ימוקם בתחום ה 2.5 דונם כפי שיאושר לפי הצורך ע"י מוסדות התכנון.

(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) עפ"י המסומן תשריט.

(11) שטח הבניה נכלל לפי תא שטח 2.סהכ הבניה בשני המגרשים 420 מ"ר ליחידה שלישית 55 מ"ר.ניתנה הקלה כמותית בשטח המותר לבניה.

(12) שטח הבניה נכלל לפי תא שטח 2.סהכ הבניה בשני המגרשים 45 מ"ר.

(13) \*עפי היתר בניה שניתן.

(14) כמסומן בתשריט-במקטעים בהם התכנית משנה את קו הבנין, לא יותר שינוי נוסף בקוי הבנין במסגרת הקלה והדבר יהווה סטייה ניכרת.

(15) מבנים חקלאיים עפ"י המלצת משרד החקלאות ובהסכמת הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לוועדה המקומית גזר .

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק

6.4

הריסות ופינויים

הריסת הפיתוח החורג מגבול מגרש קידמי וחלק מהפרגולה יהרס עפ"י דרישת הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בנייה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

