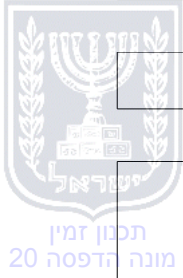


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0785485

גז/מק/27/30 שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית פתחיה 59



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 (צהוב) ללא הגדלת סה"כ שטח המגורים. תחום שטח המגורים הנוכחי הינו כ- 2865 ד', ובעל צורה מחודדת ופינתית דבר אשר מגביל ואף אינו מאפשר בינוי ממצה בנחלה של כל השימושים והזכויות המותרות. תכנית זו באה לאפשר בינוי נרחב יותר בנחלה, במיוחד לאור הבינוי הקיים כבר בשטח. (קיימים היתרי בניה לכל הקיים בשטח). כמו כן קיים בהיתר בית מגורים ומבנה חקלאי אשר חורגים מקו הבנין. בתכנית זו נסדיר את המיקום הקיים קו הבנין הצידי כמסומן בתשריט: 1.35 מ' לבית המגורים במקום 4 מ'. כמו כן משתנה קו הבנין הצידי למבנה החקלאי בתחום שטח המגורים 3.3 מ' במקום 4 מ' לצורך שינוי שימוש חלקי במבנה החקלאי הקיים למבנה פל"ח.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

גז/מק/30/27 שינוי אזור המגורים בנחלה חקלאית פתחיה  
59

מספר התכנית  
426-0785485

1.2 שטח התכנית

10.746 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית

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

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



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

מרחב תכנון מקומי	גזר
קואורדינאטה X	189099
קואורדינאטה Y	641265

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב השקד 59 מושב פתחיה

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

גזר - חלק מתחום הרשות: פתחיה

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	59		פתחיה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4739	מוסדר	חלק	28	

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**

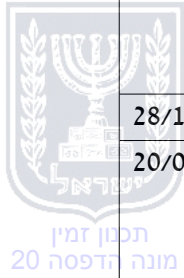
לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2005		623	5463		כפיפות	גז/ 1000
20/05/1982			2814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 1 /27 ממשיכות לחול.	כפיפות	גז/ 1 /27
31/10/1988		196	3586	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/1/27א ממשיכות לחול.	כפיפות	גז/ 1 /27 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			אודי רוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי רוז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 43 28/01/2021	אודי רוז	28/01/2021	1	1: 250	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר כהן (1)			פתחיה		59	08-9248235		ronit0316@gmail.com
	פרטי	רותי כהן (2)			פתחיה		59			ronit0316@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : פתחיה 59.

(2) כתובת : פתחיה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר כהן			פתחיה	(1)	59	08-9248235		ronit0316@gmail.com
פרטי	רותי כהן			פתחיה	(2)	59			ronit0316@gmail.com

(1) כתובת : פתחיה 59.

(2) כתובת : פתחיה.

**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
הנדסאי בנין	עורך ראשי	אודי רו	50986		בן שמן (מושב)	דרך הרימון	50			udiraz69@gmail.com
מודד	מודד	מועד באדיר	1426	שירותי מיפוי ומדידה	כפר קאסם	(1)				badiermoad@gmail.com

(1) 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
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 2865 ד' ושינוי בקו בנין צידי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תוואי שטח המגורים בנחלה ללא שינוי מגודלו המקורי 2865 ד ע"י איחוד וחלוקה עם בעלים אחד עפ"י

סעיף 62 א(א) 1

2. קביעת קווי בנין עפ"י מצב קיים לבית המגורים 1.35 מ' במקום 4 מ' סעיף 62 א(א) 4

3. קביעת קווי בנין עפ"י מצב קיים למבנה 3.3 מ' במקום 4 מ' סעיף 62 א(א) 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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	2,865	26.66
שטח חקלאי	7,881	73.34
סה"כ	10,746	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,862.83	26.66
קרקע חקלאית	7,873.99	73.34
סה"כ	10,736.82	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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 ומבני פל"ח.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת 3 יח"ד למגורים בשני מבנים - בעל המשק ובן ממשיך בשטח של 350 מ"ר. ויח"ד הורים בשטח של 55 מ"ר בצמוד לאחד מהמבנים.</p> <p>מבני עזר:</p> <p>תותר הקמת מבני עזר (לרבות בניה בקומת עמודים) בשטח של 45 מ"ר (שלא יחשבו כקומה). מבנה עזר יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממבנה המגורים. קווי בניין למבני העזר יהיו 3 או 0 בהסכמת שכן בתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>סוכה על הגג:</p> <p>תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.</p> <p>מרחק בין מבני המגורים ניתן שיהיה עד 0 ועפ"י החלטת הועדה המקומית.</p> <p>בריכת שחיה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה ומתקניה עפ"י מדיניות ו/או הנחיות ומגבלות הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י תכנית זו.</p> <p>מרתף:</p> <p>תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו.</p> <p>עלית גג:</p> <p>תותר הקמת עלית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.</p> <p>מבני פל"ח:</p> <p>תותר הקמת מבני פל"ח עפ"י השימושים וההוראות בתכנית גז/1000:</p> <p>יותרו 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>יותרו מבני פלח לאחסנה תעשיה ותעשיה 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' מקסי 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>

<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.1</b>
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>מבנים חקלאיים עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית ועפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות.</p> <p>איזור לעיבוד חקלאי לנטיעות ולגידולים, כולל מבנים חקלאיים לגידול בעלי חי ובתי צמיחה, בנייני עזר ושירותים למבנים החקלאיים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תותר הקמת מבני משק ומבנים לאחזקת בעלי חיים, בתי צמיחה, מבני עזר ושירותים חקלאיים בהתאם להחלטת הועדה המקומית .</p> <p>היתרי בניה למבנים החקלאיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של משרד החקלאות.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	(7)	4 (6)	(5)	1	2	11	2 (4)	(3)	45 (2)	405 (1)	2865	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
5	(11)	(11)	(11)		1 (10)	(9)				500 (8)	2865	1	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי			
						(12)				(12)	7881	2	חקלאי פתוח	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)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח מתייחס ל 3 יחידות דיור. 200 מ"ר ליחידה בקומה, 220 מ"ר ליחידה בשתי קומות, 350 מ"ר שטח הבניה המותר לשתי יחידות דיור 55 מ"ר שטח בניה מותר ליחיד שלישית כאשר יחידת ההורים צמודה לאחד מהמבנים.

(2) שטחי שרות עפ"י חוק. בנוסף לזכויות הבניה יהיה מותר להקים סורכה וחדר כביסה על גג שטוח בשטח של 25 מ"ר..

(3) שטח המרתף ישמש לשטחים המותרים לשטחי שרות עפ"י חוק. שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבניה המצויינים עפ"י תכנית גז/1/27א וגודלו יהיה בקונטור הקומה מעל.

(4) + יחידת הורים 55 מ"ר.

(5) עפ"י המסומן בתשריטכל בניה עתידית תהיה בקו בנין צידי 4 מ' למגורים/פלי"ח. קו בנין למבנה עזר ביתי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

(6) קו בנין למבנה עזר ביתי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

(7) כמסומן בתשריט או 0 בהסכמת שכן.

(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) כמפורט בגז/1000 : 5.2 מ' לאחסנה 3.4 מ' למשרדים (עפ"י הפירוט בתכנית גז/1000) 3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולאירוח כפרי.

(11) כמסומן בתשריט.

(12) באישור הועדה המקומית והמלצת משרד החקלאות.



תכניון זמין  
מונה הדפסה 20



תכניון 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

הריסות ופינויים

הריסת מבנה בשטח ביעוד חקלאי יהרס בעת בקשה להיתר בניה .

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

