

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0949016

גז/מק/29/ 41-קיבוץ נען-החלפת שטחים-מגורים מול הנדסי/דרך/מבני משק

מרכז

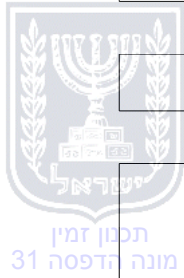
מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005123810/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להסדיר מצב קיים במקום ייעודי קרקע שאינם תואמים מצב בשטח, בדגש על ייעוד קרקע של מתקנים הנדסיים (ייעוד מתקן מקורות בתכנית המאושרת גז/29/14), אשר בתחומו קיימים מבני מגורים. התכנית מציעה את ייעוד המתקנים ההנדסיים במיקום של חדר חשמל קיים בקיבוץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



גז/מק/29 / 41-קיבוץ נען-החלפת שטחים-מגורים מול
הנדסי/דרך/מבני משק

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
426-0949016

שטח התכנית
11.904 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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

186745

קואורדינאטה Y

643443

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ נען. מתחם במרכז הקיבוץ ומתחם נוסף בצפון-מערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: נען

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
3706	מוסדר	חלק	25	59
5440	מוסדר	חלק	11	15-16, 22, 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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גז/29/14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/29/14 ממשיכות לחול.	3263			27/10/1985

הערה לטבלה:

התכנית כפופה להוראות תכנית הבינוי שנעשתה לפי גז/29/14



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמוס וכמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		עמוס וכמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	18/06/2023	ברנרד גטניו	11: 02 10/04/2024		כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/05/2023	עמוס וכמן	14: 06 16/05/2023		לא

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	(1)		קיבוץ נען אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	נען			08-9442836	08-9442836	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : קיבוץ נען.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ נען אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	נען	(1)		08-9442836	08-9442836	

(1) כתובת : קיבוץ נען.

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	עמוס וכמן	100755	וכמן אדריכלים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-9840493		wachman@wachman.co.il
	מודד	ברנרד גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		orenb@data map.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

החלפת שטחים בין יעודי הקרקע- מגורים, מתקנים הנדסיים, מבני משק ודרך, לטובת הסדרת המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מדרך ומתקני מקורות/באר מים - ליעוד מגורים, מיעוד דרך - למגורים, וממגורים ומבני משק - למתקנים הנדסיים, תוך שמירה על סך השטחים הקיימים..
2. קביעת תאי שטח בהתאם ליעודים ולבעלויות הקרקע, עפ"י טבלת הקצאות.
3. קביעת קווי בניין למתקנים הנדסיים ולדרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	611 ,450 ,102 ,101
מתקנים הנדסיים	201
מבני משק	501
דרך מאושרת	302 ,301
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	450 ,102 ,101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,370	36.38
מבני משק	777	6.47
מגורים	5,751	47.88
מתקני מקורות/באר מים-מתקנים הנדסיים	1,113	9.27
סה"כ	12,011	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	367.38	3.09
דרך מוצעת	3,963.73	33.30
מבני משק	770.55	6.47
מגורים א'	5,699.93	47.88
מתקנים הנדסיים	1,103.26	9.27
סה"כ	11,904.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

מגורים

4.1.2

הוראות

בינוי

א

מגרשי המגורים בהתאם לתכנית המאושרת, ובהתאם לתכנית הבינוי המאושרת של הקיבוץ אשר כונן זמין מונה הדפסה 31 הוכנה בהתאם לגז/29/14.

4.2

מתקנים הנדסיים

4.2.1

שימושים

מתקנים הנדסיים ותשתיות לצרכי היישוב.
מתקנים הנדסיים, חדרי טרנספורמציה, גנרטור, משאבות, מרכזייה, חשמליה, מתקני ומערכות מים, מתקני ומערכות גז, מתקני ומערכות חשמל, מתקני ומערכות ביוב.

4.2.2

הוראות

פיתוח ונוף

א

יותר עבודות פיתוח שטח כגון שבילים, חניות, נטיעות.

תשתיות

ב

תותר העברת תשתיות עליות ו/או תת קרקעיות וכל פעילות הנדרשת לטובת טיפול ואחזקת המתקנים.

4.3

מבני משק

4.3.1

שימושים

מתקנים הנדסיים, רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה ושאר מבנים ומתקנים לדיור והכנסת בעלי חיים, ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור.

4.3.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

מרחקים מינימליים בין המבנים : 5.00 מ'.
היתרי בניה יתנו לפי טבלת מרחקי ההצבה בשטחים חקלאיים.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

4.4.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי

4.4	דרך מאושרת
	רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.



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	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
3	3	3	3	1	2	(3) 8.5	1	(2) 40	(1) 180	20	(1) 160	350	611 ,450	מגורים א'
5	3	3	3			12		40	556	(4) 56	500	1113	201	מתקנים הנדסיים
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(6)	(5)			777	501	מבני משק

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

הוראות טבלה 5:

- א. זכויות והגדרות הבנייה למגורים מתייחסות לכל יח"ד בנפרד, והן עפ"י תכנית הבינוי המאושרת אשר הוכנה בהתאם לתכנית גז/29/14.
- ב. מבנים הבנויים בהיתר ערב אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מקווי הבניין הקבועים בתכנית זו. בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- ג. במקרה של סתירה בין קווי הבניין המסומנים בתשריט לקווי הבניין מטבלת הזכויות - קווי הבניין בתשריט גוברים.
- ד. במתקנים הנדסיים יתאפשר ניוד זכויות בין שטחי שירות ועיקרי, ללא שינוי בסך הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למעט מבנים קיימים אשר קיבלו היתר לשטחי בנייה גדולים יותר, ערב אישור תכנית זו.
- (2) למעט מבנים קיימים בהיתר שביום אישור תכנית זו חורגים מהתכנית הנ"ל.
- (3) 8.5 מ' לגג משופע. 7.5 מ' לגג שטוח. לא כולל מסתורי מערכות נקודתיים מחומר קל.
- (4) לטובת מרחב מוגן, אחסנה.
- (5) היתרי בנייה ינתנו לפי המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.
- (6) עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) :
 הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה "תחנות השנאה")
 חדשות תותר בכל השטחים והייעודים המיועדים לכך בתכנית. מיקומם ופריסתם הסופי ייקבע
 בהליך הרישוי.
 איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.





18/06/23

טבלת הקצאה

קיבוץ נען

החלפת שטחים-מגורים מול הנדסי/דרך/מבני משק

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתוכנית מספרה:

426-0949016

[illegible]

דוד אמוני
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

18/06/23

תאריך

אביאל שוהם
מרכז במר שמאות
מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל
221

29/1/24

אין לנו התנגדות עקרונית להכנסת בתאים שיש עליהם מכתמים עם רישות
התכנית המסומכות. חתומות הן הן לאדם אחד, אין זה משום הסכמה
למשפט התכנית על-ידי הוויס או כל שטח התכנית כל עוד לא תלקח כל זכות
להחלט עמו הסכם מתאים בינו ואז כל שטח התכנית כל עוד לא תלקח כל זכות
כל מיני זכות בשטח מתאים בינו ואז כל שטח התכנית כל עוד לא תלקח כל זכות
למשפט הסדר ספק מתאר בהן כל אדם נשאר או יעשה או יחולל תכנית בן הוויס
האדם הוא הוויס על זכותו להחליט על כל שטח התכנית כל עוד לא תלקח כל זכות
על מי זכות להחליט על כל שטח התכנית כל עוד לא תלקח כל זכות
באשר לזכות כל מיני זכות על כל שטח התכנית כל עוד לא תלקח כל זכות
תקפה ל- 30 ימים החל מהיום ורק מתקנות בלתי לחיוב

חתימת השמא/עורך
התכנית/המודד

570

מספר רשיון

ברנרד גטניו
מודד מוסמך
רשיון מס' 570

שם שמאי המקרקעין/עורך תכנית/מודד
בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

30

180

5.

