

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0960823

גז/מק/21/26 פיצול נחלה - כפר בן נון משק 69

מרכז

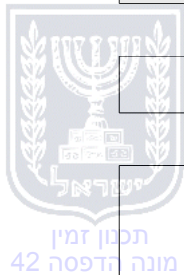
מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005130714/310>

דברי הסבר לתכנית

מבוקש לפצל מגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי", לשני תאי שטח, האחד ביעוד מגורים א' בשטח של כ- 500 מ"ר והשני "מגורים בישוב כפרי בשטח של כ- 2,000 מ"ר. התכנית כוללת קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל תא שטח עפ"י תב"ע העדכנית 426-0218065. שינוי נקודתי של קו בניין קדמי למגרש ביעוד "מגורים א'" ל- 4.53 מ' עפ"י בנייה קיימת, במקום 5.00 מ'. תכנית זו מציעה תוספת כמותית של שטחי בניה, שניתן להוסיף במסגרת המותר בחוק (ושניתן היה לבקש בהקלה לתכנית שהופקדה לפני אוגוסט 1989): תוספת של 132.00 מ"ר (המהווים 6% מגודל המגרש המקורי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גז/מק/21/26 פיצול נחלה - כפר בן נון משק 69

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

426-0960823

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

2.500 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) 25

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גזר
קואורדינאטה X	195325
קואורדינאטה Y	640948

1.5.2 תיאור מקום

התאנה 69 כפר בן נון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר בן נון

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר בן נון	התאנה	69	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4672	מוסדר	חלק		69

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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/1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/1000. הוראות תכנית גז/1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623		28/11/2005
גז/2/21	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית גז/2/21, ממשיכות לחול.	2855			07/10/1982
גז/2/21 א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית גז/2/21 א, ממשיכות לחול.	7711	5689		21/02/2018
גז/3/21	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית גז/3/21, ממשיכות לחול.	3711	289		29/10/1989
426-0218065	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 426-0218065 ממשיכות לחול.	12073	3680		11/02/2024



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנוחה	23: 41 20/05/2024	טליה מרקוביץ	20/05/2024	1	1: 250	רקע	תנוחה
לא	מצב מאושר	15: 09 19/05/2024	טליה מרקוביץ	19/05/2024	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	חנה גלב (1)			כפר בן נון		69			talya.marko@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר בן נון - משק 69.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה גלב			כפר בן נון	(1)	69			

(1) כתובת: כפר בן נון - משק 69.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בדיר גומע	1434		רמת גן	(1)	1	03-6731334		

(1) כתובת: רח' לוי 1 רמת גן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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**

פיצול מגרש מגורים ביישוב כפרי למגרש ביעוד "מגורים א"י" ולמגרש ביעוד "מגורים ביישוב כפרי". קביעת קווי בנין לשתי תאי שטח, קביעת הוראות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש ביישוב כפרי ב "יעוד מגורים א"י" ולמגרש ב"יעוד מגורים ביישוב כפרי", ללא תוספת יחידות דיור, לפי סעיף 62א(א)25 לחוק התו"ב.
2. קביעת קווי בניין לשני תאי מגרשים. עבור תא שטח 69B קווי בניין צידיים 0.00,
- עבור תא שטח 69A קווי בניין 4.00 מ' המשיקים לתא שטח 69B, לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
3. תוספת שטח בניה עיקרי, המותרת במסגרת הקלה (עד 6% משטח המגרש) לתכנית שהופקדה לפני אוגוסט 1989 לפי סעיף 62 א(9) לחוק התו"ב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	69B
מגורים בישוב כפרי	69A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	69B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	69A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	2,500	100
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	20
מגורים בישוב כפרי	1,999.98	80
סה"כ	2,499.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. לא תותר כניסה נפרדת לקומת קרקע. ב. תקרת המרתף 1 מ' מקסימום מפני הקרקע. ג. ניתן יהיה להקים חניה מקורה בקו בניי קדמי 0 (בתנאי ששער הכניסה לא יפתח על זכות הדרך) וקו בניין צדדי 0. ד. ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לבריכות שחיה ובהתאם לתכנית המאושרת גז/2/21/א.
ב	בינוי א. מבני עזר יכולים להבנות כחלק ממבנה המגורים העיקרי. ב. תותר בניית מבנה עזר בקו בניי צדדי 0 ובתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים מגורים, בריכת שחיה, שימושי פלי"ח עפ"י גז/1000 מבנים חקלאיים: מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לצידוד חקלאי, בתי קירור, סככות חקלאיות. מבנים לגידול בעלי חיים כגול לולים, דגי נוי, אורוות. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לבריכות שחיה ובהתאם לתכנית גז/2/21. ב. מבני מגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות וכל שימוש אחר בהם מהווה סטייה ניכרת מתכנית זו. תותר הקמתם בתנאים הבאים: 1. אישור להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי בעל הנחלה. 2. סוג המבנה: א. הקמה של עד שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית. ב. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים שאין בהם שימוש, למגורי העובדים הזרים,

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>על פני הוספת מבנים חדשים וזאת אם המבנים ממוקמים בשטחים בתחום חלקות המגורים ושלא נעשה בהם שימוש אחר.</p> <p>3. מיקום המבנים :</p> <p>מיקום המבנים ייקבע בהתאם לסדר העדיפות הבא :</p> <p>א. בשטח המיועד לבינוי למגורים של החקלאי שהוא בעל ההיתר להעסקת עובדים הזרים.</p> <p>ב. במקרים בהם התכנית המותרת בחלקת המגורים נוצלה במלואה על ידי מבנים אשר הוקמו כדין , ניתן יהיה למקם אותם בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>ג. עבור מספר עובדים זרים העולה על 12 (שני מבנים יבילים) לא יהיה הכרח להעדיף את חלקת המגורים שבראש הנחלה למיקום מגוריהם וניתן יהיה למקם אותם בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחין.</p> <p>4. גודל המבנה :</p> <p>א. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש. גודל המבנה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר (בעבור כל נחלה) , בהתאם להנחיות משרד החקלאות .</p> <p>ב. המבנה יהיה בין קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>5. תנאים ותוקף ההיתר בהתאם לאמור בסעיף 6.1. תנאים בהליך הרישוי ס"ק ג' למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות , בתכנית זו.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות" , יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה , בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פירוט יח"ד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל , זכויות בנייה , קווי בניין וגובה.</p> <p>השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד , כולל חניה ובריכת שחיה.</p> <p>2. דרך הגישה למגרש המפוצל תהייה ברוחב 3 מ' והיא תוכל להיות בנוסף לשטח המגרש שנקבע בתכנית ותוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.</p> <p>3. גודל המגרש המקסימלי יעמוד על 350 מ"ר . במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית , יותר גודל מגרש של 500 מ"ר וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בנייה כדין למגרש בשטח 350 מ"ר .</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימאלי תהווה סטייה ניכרת. התכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, אך כוללת תנאים לפיצול המחייבים הגשת תשריט חלוקה.

הגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור הוועדה המקומית מהווה תנאי לצורך מימוש תוספת יח"ד בנחלה.

4. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר יח' אחת, ייגרעו מזכויות הבנייה בחלקת המגורים.

5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה ופתרונות ניקוז.

7. קווי הבניין בין חלקת המגורים והמגרש המפוצל יהיו 3 עד 0 מ' ממבנה אחר באותה נחלה ובהסכמת בעלי הנחלה. קו בניין הגובל בנחלה שכנה או בייעוד קרקע אחר - עפ"י המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.

8. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בנייה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיה כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.

ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחידה אחת למגורים בלבד וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.

ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקה המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מגורים בישוב כפרי	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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						גודל מגרש מוחלט
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	9.5 (5)	1	(4)	(3)	60 (2)	250 (1)	499.84	69B	מגורים א'	מגורים א'
(13)	(12)	(11)	(11)	1	2	9.5 (5)	3 (10)	(9)	(3)	180 (8)	425 (7)	2000	69A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(17)	(6)	(6)		(16)	(15)					500 (14)	2000	69A	מגורים פקילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי

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:

- מבני פלי"ח - השימושים והזכויות יהיו לפי הוראות תכנית מאושרת מס' גז/1000.
מבנים חקלאיים ומבני משק חקלאיים - עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות, קווי בניין - 3.00 מ' או 0.00 מ' בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז השטח למגרש המבקש.
לא יתאפשר שינוי בקו בניין שאינו קדמי (בין שני תאי השטח) כל שינוי בו יהווה סטייה ניכרת מתכנית.
שטחה של יח"ד קטנה של עד 55 מ"ר, תכלול ממי"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 150 מ"ר בקומה אחת.
- (2) עבור - חניה מקורה, ממי"ד ומחסנים.
- (3) שטח המרתף בקונטור קומת הקרקע.
- (4) ניתן למקם את שטחי השירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- (5) לגג שטוח הגובה המקסימאלי: 7.5 מ'. במידה ותיבנה יציאה לגג שטוח -גובה היציאה עד 9.5 מ'.
- (6) עפ"י תשריט.
- (7) עבור יחידת דיור של בעל המשק + 55 מ"ר ליחידת הורים + 180 מ"ר ליח"ד שלישית.
- (8) עבור יחידה דיור לבעל המשק + יחידה שלישית. 60 מ"ר עבור כל יחידה, כולל - חניה מקורה, ממי"דים ומחסנים. יח"ד הורים יכולה לכלול שטח שירות, על חשבו סה"כ השטח המותר שהוא - 55 מ"ר. על חשבון שטחי השירות לבעל הנחלה וליחידה שלישית.
- (9) ניתן למקם את שטחי השירות מעל ומתחת לקומת הכניסה הקובעת.
- (10) יח"ד של 55 מ"ר.
- (11) לבית מגורים: עפ"י תשריט, קווי בניין למבני שירות צידי 3.00 מ' או 0.00 בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

(12) עד תחום השטח המותר למגורים.

(13) למגורים : עפ"י תשריט, קו בניין קדמי לחנייה : 2.00 מ'. בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

(14) הזכויות והשימושים עפ"י הוראות גז/1000, ראה פירוט בסעיף 4.

(15) 5.2 מ' לאחסנה , 3.4 מ' למשרדים (עפ"י הפירוט בתכנית גז/1000) 3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולאירוח כפרי.

(16) עפ"י גז 1000.

(17) עד תחום השטח המותר לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה הינה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובתחום המגרש.

6.2

הריסות ופינויים

הריסת מבנים שאינם בהיתר בנייה (אלא אם הוכח שנבנו לפני 1965) והכל באישור מח' הפיקוח הריסת פיתוח חורג מגבול מגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42