

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0304022

הפרדת מגרש מנחלה - כפר בילו א חלקה 232. גז/7/37(ללא תוספת יח"ד)



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/03/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

04/01/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להפרדת מגרש למגורים אי מנחלה 145 הידועה גם כחלקה 232 בגוש 3791 .  
שטח המגרש המופרד למגורים יהיה 515 מ"ר ותותר בו יחידת דיור אחת.  
בשטח הנותר בנחלה יותרו 1 יח"ד +1 יחידת סמך עד 55 מ"ר הצמודה לה.  
זכויות הבניה הנם עפ"י תכניות התקפות כולל תוספת בזכויות הבניה הנגזרות מתוקף היותן של תכנית גז/377 משנת 76 ותכנית גז 3/7/ג' משנת 86 הקובעות את זכויות הבניה עד 3/89 .



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

הפרדת מגרש מנחלה - כפר בילו א חלקה 232. גז/ 37/7(ללא תוספת יח"ד)	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
426-0304022	מספר התכנית	
2.969 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	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**

גזר	מרחב תכנון מקומי
183044	קואורדינאטה X
642954	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

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

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר ביליו

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הגבעה	כפר ביליו

שכונה ביליו א

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3791	מוסדר	חלק	232	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
16/06/1983	2185	2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/3/7/ב. הוראות תכנית גז/3/7/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/3/7/ב
12/12/1991	1078	3954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/3/7/ג. הוראות תכנית גז/3/7/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/3/7/ג
07/10/1976		2261	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/3/7. הוראות תכנית גז/3/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/3/7
21/11/1991		3945		החלפה	משמ/78



**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	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15:59 12/03/2015	טליה מרקוביץ	12/03/2015	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		21:01 25/04/2020	טליה מרקוביץ	25/04/2020	1	1:250	רקע	בינוי
לא		21:29 24/06/2018	טליה מרקוביץ	24/06/2018		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	אבירה שריר			כפר ביל"ו	(1)	6	08-9412107		ranisharir@gmail.com
	פרטי	רענן שריר			כפר ביל"ו	(1)	6	08-9412107		ranisharir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ביל"ו א.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רענן שריר			כפר ביל"ו	הגבעה (1)	6	08-9412107		ranisharir@gmail.com

(1) כתובת: כפר ביל"ו א.

**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
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		088591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שאול ברטיש	595		כפר שמואל	(1)	8	08-9220047	08-9220047	bertish@netvision.net.il

(1) כתובת: דרך התירוש 8 כפר שמואל.



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 בישוב כפרי	אזור חקלאי מישקי

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 בישוב כפרי למגרש נוסף ביעוד מגורים א' - ללא תוספת יחידת דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלות למגורים א'.
- קביעת קווי בניין.
- תוספת זכויות בניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מישקי	2,969	100
סה"כ	2,969	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.75	16.92
מגורים בישוב כפרי	2,458.92	83.08
סה"כ	2,959.67	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	למגורים. יחידת דיור אחת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר בניית יח"ד אחת, מגורים ושטחי שירות כמפורט בטבלה 5.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, שטחי שרות, פרגולה, בריכת שחיה לשימוש פרטי, מבני משק כמו כן במבני פלי"ח השימושים והזכויות לפי הוראות תכנית מאושרת מס' גז/1000. עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר הקמת 2 יח"ד למגורים במבנה אחד- בעל המשק ויח"ד הורים. תותר הקמת מרתף במסגרת הקומה שמעליו. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי. שטחי שירות, כמפורט בטבלה 5. תותר הקמת מבני פלי"ח עפ"י השימושים וההוראות בתכנית גז/1000. עבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים - עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.



## 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			
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11	1	232	(3)	(2) 57	(1) 175	500	200	מגורים א'	מגורים א'
5	1.7	3.37	1.27	2	11 (7)	2 (6)	299	(3)	(5) 57	(4) 230	2469	100	מגורים בישוב כפרי	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

הערה ברמת הטבלה:

מבני פל"ח- השימושים והזכויות יהיו לפי הוראות תכנית מאושרת מס' גז/1000.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בהתאם לתכנית גז/37/ג'..
- (2) 12 מ"ר ממ"ד, חניות 35 מ"ר, מחסן 10 מ"ר(סה"כ 57 מ"ר).
- (3) מרתף בקונטור קומת קרקע בשטח של עד 50 מ"ר. השטח העיקרי והשירות יכול להיות שיהיה מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת ובלבד שלא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- (4) עבור 2 יח"ד במבנה אחד (יח"ד נסמכת). שטח יח"ד להורים לא תעלה על 55 מ"ר. תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים עפ"י תו"ב. בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים..
- (5) שטחי שירות כוללים חניות ממ"ד ומחסנים.
- (6) יח"ד ראשית+יחידת סמך, במבנה אחד.
- (7) רום גובה מקסימלי של מבנה מגורים עד 11 מ' מעל פני הקרקע..

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום ע"י ביצוע תצ"ר בתחום הנכס .

**6.2****ניהול מי נגר**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (1), יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי השטח הרלוונטיים. ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.

**6.4****כתב שיפוי**

כתב שיפוי יוגש לוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

**6.5****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק, מיזם התכנית.

**6.6****הריסות ופינויים**

הריסות מבנים ללא היתר, ע"ח מגיש התכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי



טבלת חלוקת האדמות - הוצאות להקמת תשתיות כפי גז/37

Table with 11 columns (1-11) and 11 rows (1-11) detailing land allocation and infrastructure costs. Columns include 'אזור', 'הקמת', 'מספר', 'מסלול', 'קניין', 'הקמת', 'מסלול', 'מספר', 'מסלול', 'קניין', 'הקמת'. Rows list various infrastructure items like 'חלקאי', 'קנייני', 'מגורים', 'מסלול', 'קניין', 'הקמת', 'מסלול', 'מספר', 'מסלול', 'קניין', 'הקמת'.

מחוז - הפריז

מחוז - הפריז  
מחוז - הפריז  
מחוז - הפריז  
מחוז - הפריז

Table with 3 columns: 'תכנית האזור', 'מסלול', 'מספר'. Rows show percentages: 82.1, 17.9, 100.0.

Table with 2 columns: 'מסלול', 'מספר'. Rows show percentages: 10, 22, 23.

27-06-1976  
מקבל ע"י  
לעמול של  
לתיק מס'

- 1. סעיף 4.1  
2. סעיף 4.2  
3. סעיף 4.3  
4. סעיף 4.4  
5. סעיף 4.5  
6. סעיף 4.6  
7. סעיף 4.7  
8. סעיף 4.8  
9. סעיף 4.9  
10. סעיף 4.10  
11. סעיף 4.11  
12. סעיף 4.12  
13. סעיף 4.13  
14. סעיף 4.14

חתימת בעל הקרקע:  
חתימת היוזם:  
חתימת המועצה:  
חתימת התכנון:

- 1. הגבלות והוצאות כלליות  
2. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
3. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
4. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
5. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
6. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
7. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
8. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
9. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
10. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
11. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
12. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
13. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
14. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
15. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
16. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
17. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965

18. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
19. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
20. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
21. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
22. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
23. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
24. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
25. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
26. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
27. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
28. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
29. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
30. חוק התכנון והבניה חש"ב-1965