

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הה המחוזית מחוז מרכז

28-12-2017

נתקבל

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/מנהל מוסד 3.12.17

תאריך

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גז/27/8

שם תוכנית: פיצול מגרש 96

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ועדה לתכנון ובניה גזר

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 27/8/17 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.12.17 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

רוצים לפצל את המגרש ע"מ ליצור 3 מגרשים עבור הנכדים של בעלי המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

פיצול מגרש 96

שם התוכנית

גז/27/8

מספר התוכנית

3.596 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

8

מספר מהדורה בשלב

25.12.2017

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גזר
		קואורדינטה X	193447
		קואורדינטה Y	644542
1.5.2	תיאור מקום	כפר שמואל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גזר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	רמלה
		יישוב	כפר שמואל
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	96

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4676	מוסדר	כל הגוש	2-11	
4677	מוסדר	כל הגוש	2-14 16-22 24,25,27,29 32-67 69-127	
4678	מוסדר	כל הגוש	2-31 34-36 38,39,41-44 46-59	
4679	מוסדר	כל הגוש	2-30	
4680	מוסדר	כל הגוש	2-29 32	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4677	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/8/3	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה.	3527	8.4.1987
גז/מק/16/8	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה.	4494	23.2.1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אהרון לופטה	10.06.2012		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אהרון לופטה	10.06.2012	1		1: 5000 + 1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
27/4677	Moshe140402@walla.com	08-9226337	052-3314936	08-9226337	כפר שמואל 73				5035528-8	משה יחיאל	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Eliezer.henig@gmail.com	03-9733763	050-7472575	08-9226539	כפר שמואל 80				3021671-7	אליעזר הניג	
Moshe140402@walla.com	08-9226337	052-3314936	08-9226337	כפר שמואל 73				5035528-8	משה יחיאל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב				רשות מקרקעי ישראל		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
lopata@netvisi on.net.il	08-9286089	054-4222858	08-9286252	רקפת 13-כרמי יוסף			23402	1755770-3	אהרון לופטה	מהנדס	
bertish@netvisi on.net.il	08-9204122	050-5291687	08-9220047	כפר שמואל 8			595	005331400	שאוול ברטיש	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

בכל מקום שבו מוסבר "מגרש לבעלי מקצוע" בנוהל מבאת המונח הוא "משק עזר"

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

פיצול מגרש לבעלי מקצוע ל-3 מגרשים מגורים א' ומגרש למשק עזר הכולל זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקה בהסכמה.
 ב. פיצול מגרש 96 לבעלי מקצוע ל-3 מגרשים מגורים א' ומגרש למשק עזר הכולל זיקת הנאה.
 ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.596 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		מ.עזר		משק עזר	מ"ר	מגורים
		200 מר	0	200 מ"ר		
		מגורים				
		3x220				
		660=	+660	מגורים		דיור מיוחד
		סה"כ		0 מ"ר		
		860 מר				
		4	+3	1	מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מס' יח"ד	
					מ"ר	

					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		963	מגורים א'
		964	מגורים א'
		965	מגורים א'
		96	משק עזר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מתצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	400		3596
	400		
	485		
	2311		
	3596		



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א.	מגורים א' – תאי שטח 963,964,965
4.1.2 הוראות	
א.	דודי שמש-בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג, מסתור מנועי מזגן. עיצוב אדריכלי
ב.	על גבול מגרש הפונה לרשות הרבים לא יבנה גדר רשת בבקשה להיתר בניה תוגש, כחלק מהתכנית, תכנית פיתוח הכוללת גובה $+0.00$ -, חניות ע"פ חוק, מתקני אשפה, פילרים לחשמל ותקשורת, הכל בהסכמת מהנדס הועדה. הוראות פיתוח

4.2 משק עזר	
4.2.1 שימושים	
א.	הוראות עפ"י תכנית (גז/8/3)
4.2.2 הוראות	
א.	משק עזר תא שטח 96
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

סח"כ	סה"כ	3,596	שטח בניה במ"ר לכל יחיד												גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
			סח"כ שטחי בניה				מחצית לכניסה		מעל לכניסה		אחוזי בניה כוללי (%)	תכנית במ"ר	מספר יחיד מספר	צמיחה (יחיד לדונם נטו)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	הקובעות	מחצית לכניסה	מעל לכניסה	הקובעות										
מגורים A	963	400	60	220	60	200	60	200	260	1	9 מ' מפני הקרקע	2	5	10	3	5	10 ו 5 לפי המסומן בתשריט			
	964	400																		
	965	485																		
										4										

שטחי השרות ימוקמו בכל מקום שהוא במגרש, כל עוד זה עומד בחוק ובקווי הבנין שקבענו.

משק עור (תא שטח 96)
שטחי שרות: ק.ב. קדמי 5 מ', ק.ב. אחורי 10-15 לפי התשריט, צדדי ימני 10 מ' צדדי שמאלי 3 או 0 בהסכמת השכן.
חניה: ק.ב. קדמי 0, ק.ב. אחורי 10-15 לפי התשריט, ק.ב. צדדי ימני 10, ק.ב. צדדי שמאלי 0.

מגורים A (תאי שטח 963, 964, 965)
שטחי שרות: ק.ב. קדמי 5 מ', ק.ב. אחורי וצדדי 3 או 0 בהסכמת השכן.

חניה: ק.ב. קדמי = ק.ב. אחורי = ק.ב. צדדי = 0 מ'
בתאום בין 2 מגרשים 965 ו- 964 או 964 ו- 963 אפשר לבנות בק.ב. צדדי 0 (דו משפחתית) בתנאי תאום חזיתות וללא חלונות בקיר המשותף.

בכל התכנית:
שטחי שרות: למחסן עד 10 מ"ר, לחניה מקורה עד 35 מ"ר, למ.מ.ד. עד 15 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1. תכנית פיתוח**

כתנאי לקבלת היתר תוגש בקני"מ 1:100 תכנית פיתוח לכל המגרשים הכוללת:
קביעת מפלסי פיתוח(000,000 וגבהי קרקע בפינות מגרש, מגרש גובל, גובה מדרכה), פתרונות חניה+חניה
מקורה, שערים, גדרות, שבילים, גינות. סימון קווי בנין, פילרים, חשמל ותקשורת
מים, ביוב, ניקוז, גז, סידורי אשפה, קירות תמך במידת הצורך וכו' באישור מהנדס הועדה.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.

6.4. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום המגרש.

6.5. תנאי לקבלת היתר

כתנאי לקבלת היתר יהיה רישום זיקת הנאה המסומנת בתא שטח 96 בסדרי המקרקעין לצורך מעבר רכב
והולכי רגל לתא שטח 963, 964, 965

6.6. שטח זיקת הנאה

השטח המסומן בריבועים אדומים בתחום תא שטח 96 ישמש לזיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל לתאי
שטח 963, 964, 965

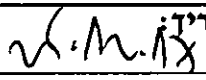
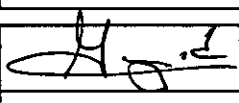
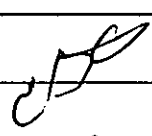
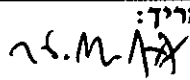
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2. מימוש התוכנית

מדי

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: משה יחיאל	חתימה:	תאריך: 
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אהרון לופטה	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: אליעזר הניג	חתימה: 	תאריך: 25/12/17
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: משה יחיאל	חתימה: 	תאריך: 
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: