

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0801431

גז/8/42 פיצול נחלה-כפר שמואל 27

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 426-0801431

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 08/10/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מבוקש לפצל את הנחלה לשני מגרשים, האחד בייעוד "מגורים א" בשטח כ-500 מ"ר והשני בייעוד "מגורים ב"שוב כפרי".
התכנית הינה ללא תוספת יחידת דיור, אך כוללת תוספת זכויות בניה של שטחים עיקריים ושטחי שרות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעוד קרקע.
כמו כן התכנית מציעה זיקת הנאה למעבר במגרש .



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/42 פיצול נחלה-כפר שמואל 27

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

426-0801431

מספר התכנית

4 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

גזר

קואורדינאטה X

194316

קואורדינאטה Y

643568

1.5.2 תיאור מקום

כפר שמואל רחוב התירוש 27

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר שמואל

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר שמואל	כפר שמואל	27	

שכונה

גזר - חלק מתחום הרשות כפר שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4679	מוסדר	חלק		4

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

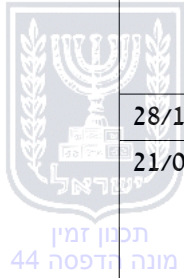
לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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		5463	623		28/11/2005
גז/ 8 /1 /ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 8 /1 /ג. הוראות תכנית גז/ 8 /1 /ג תחולנה על תכנית זו.	7711	5688		21/02/2018
גז/ 3 /8	החלפה		3527	824		01/03/1988

הערה לטבלה:



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				רם ערמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רם ערמון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		23/11/2021	רם ערמון	09: 42 23/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/07/2021	רם ערמון	12: 22 04/07/2021		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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד עו"ד גולדבלט לוי (1)	19385		תל אביב- יפו	דרך בגין	65	073-2271940		david@dgl-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תל אביב.

1.8.2 יזם**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	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191		ramarmon@017.net.il
מודד	מודד	צבי גת	482	צבי גת	תל אביב- יפו	(2)	22			ronit0316@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1405.

(2) כתובת: תל אביב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ביעוד "מגורים א"י" ולמגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי", תוספת זכויות, קביעת הוראות ומגבלות בניה וזיקת הנאה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- פיצול מגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי" למגרש ביעוד "מגורים א"י" ללא תוספת יחידות דיור.
- תוספת זכויות בניה ע"י תוספת שטח בניה עיקרי ושרות, קביעת הוראות ומגבלות בניה בכל יעוד שטח.
- ביטול מגבלת שטח הבניה המותר ליחידה אחת או לשתי יחידות צמודות.
- קביעת מיקום לבריכת שחיה ומחסן גינה במגרש ביעוד "מגורים א"י".
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכבים.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	100	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים בישוב כפרי	200	מגורים בישוב כפרי
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	4,000	100
סה"כ	4,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.86	12.57
מגורים בישוב כפרי	3,482.58	87.43
סה"כ	3,983.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מותר מגורים, מבני שרות, בריכת שחיה לשימוש פרטי, חניה, גדרות, פרגולה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מרתף: תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו, לא תותר כניסה חיצונית למרתף. בריכת שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי ללא מגבלת מרחק מבית המגורים ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנושא. מרפסת מקורה: תותר הקמת מרפסת מקורה עפ"י תשריט מצב מוצע - מרחק מגבול מגרש 1.9 מ'.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מבני שרות, מבני עזר, מבנים חקלאיים, מבני פלי"ח, בריכת שחיה לשימוש עצמי, חניה פרגולה גדרות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת שתי יחידות למגורים במבנה אחד: אחת לבעל המשק והשניה יחידת דיור להורים. לא תהיה מגבלה על שטח הבניה המותר ליחידה אחת (כביטול להוראה מתכנית גז/8/3 שהתירה 230 מ"ר או לשתי יחידות 285 מ"ר). מותר יהיה להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי ללא מגבלת מרחק מבית המגורים ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנושא. תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו, לא תותר כניסה או כל גישה נפרדת למרתף למעט עבור חניה. זיקת הנאה בתחום המוגדר לזיקת הנאה תותר מערב הולכי רגל ומכוניות אל תא שטח 100, תשתיות תת קרקעיות ועיליות. לא תותר כל בניה בשטח זה. תיאסר כל בנייה ופיתוח שיהוו הפרעה לגישה למגרש 100. תותר הקמת מבני פלי"ח עפ"י השימושים וההוראות בתכנית גז/1000.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11	1	53	300 (3)	(2)	60 (1)	240	500	100	מגורים	מגורים א'
						11	2 (12)	20	425 (11)	(10)	60 (9)	365 (8)	3482	200	מגורים	מגורים בישוב כפרי
					(17)	5.2 (16)						500 (15)	3482	200	פעילות 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:

בתכנית זו מבוקש תוספת שטח כמותית עפ"י תכנית אשר הופקדה לפני אוגוסט 89'. לא ניתן יהיה לבקש הקלה נוספת בשטח המותר לבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבנה עזר יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של עד 0 מ' ממבנה המגורים. קווי בנין למבני העזר יהיו 3 מ' או 0 בהסכמת שכן בתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש..
- (2) תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו.
- (3) השטח הינו עבור שטח בניה עיקרי+שרות, בנוסף תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו.
- (4) שטח המרתף בקונטור קומה מעל..
- (5) קו בנין מערבי, קו בנין לחניה מקורה ומבנה שרות אחר 0 בהסכמת השכן.
- (6) קו בנין מזרחי, קו בנין לחניה מקורה ומבנה שרות אחר 0 בהסכמת השכן.
- (7) קו בנין לחניה מקורה 0, קו בנין למרפסת מקורה 1.9 מ'..
- (8) השטח מתייחס ל 2 יחידות דיור. כאשר יחידת ההורים הינה בגודל 55 מ"ר. שטח הבניה לשתי יחידות צמודות יהיה 55+310 מ"ר במקום 285 מ"ר עפ"י הוראות תכנית מאושרת גז/3/8..
- (9) עפ"י השטחים המותרים בחוק כגון חניה מקורה, מחסנים ממ"ד וכדומה. ניתן יהיה להקים עליית גג בנוסף לשטחים המצויינים וכן חדר כביסה וסוכה על גג שטוח בשטח 25 מ"ר. מבנה עזר יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של עד 0 מ' ממבנה המגורים. קו בנין למבני העזר יהיו 3 מ' או 0 בהסכמת שכן בתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש..

(10) שטח המרתף בקונטור קומה מעל ליחידה העיקרית בלבד ולא ליחידת ההורים ..

(11) השטח עבור : יחידה לבעל המשק + יחידת הורים + שטחי שרות ולא כולל מרתף בקונטור קומה מעל ליחידה העיקרית בלבד..

(12) יחידה לבעל המשק ויחידת דיור שלישית להורים בשטח של 55 מ"ר אשר תיבנה בצמוד ליחידה זו.

(13) בין השטח המותר למגורים לבין השטח החקלאי הגובל.

(14) קו בנין לחניה מקורה 2 מ'.

(15) לכל שימוש שטח הבניה הינו עפ"י תכנית גז/1000 ראה פירוט בסעיף 4.

(16) 5.2 מ' לאחסנה 3.4 מ' למשרדים (עפ"י הפירוט בתכנית גז/1000) 3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולאירוח כפרי..

(17) 5.2 מ' לאחסנה 3.4 מ' למשרדים (עפ"י הפירוט בתכנית גז/1000) 3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולארוח כפרי..

(18) עד תחום השטח המותר למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי במגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.2 זיקת הנאה

תותר כניסת רכבים והולכי רגל למגרש ביעוד מגורים א' בתחום המוגדר כזיקת הנאה וכן מעבר לתשתיות עילי ותחתי.
כל בניה לא תותר בתא שטח זה.

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

מיידי