

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0893503

גז/41/7-פיצול מגרש כפר בילו - מגרש 1

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/04/2023

לאשר את התוכנית

02/01/2024

י"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

מבוקש לפצל מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי לשני מגרשים : האחד ביעוד "מגורים בישוב כפרי" בגודל של 2750 מ"ר והשני ביעוד מגורים א' בשטח של 495 מ"ר.
התכנית לא מוסיפה יחידות דיור, אך כוללת תוספת זכויות בניה של שטחים עיקריים, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעוד קרקע.
תוספת כמותית של שטח בניה עיקרי לתכנית אשר הופקדה לפני אוגוסט 1989.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 426-0893503

שטח התכנית	1.2
------------	-----

3.246 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית

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 184392

קואורדינאטה Y 641814

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר ביל"ו

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ביל"ו	ההדרים	1	

שכונה כפר בילו-חלק מתחום הרשות גזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4755	מוסדר	חלק		24

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/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623		28/11/2005
גז/ 7 / 3 / ג	החלפה		3954	1078		12/12/1991
גז/ 7 / 3	החלפה		2261			07/10/1976
משמ/ 78	החלפה		3945			21/11/1991



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				חגית אזריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אזריאל		תשריט מצב מוצע	לא
תנוחה	רקע	1: 250	1	13/05/2022	חגית אזריאל	12: 32 13/05/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/05/2022	חגית עזריאל	11: 28 13/05/2022		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	נחום הוכברג (1)			כפר ביל"ו		1	052-7163443		h0527163443@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מושב כפר בילו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נחום הוכברג			כפר ביל"ו (1)		1	052-7163443		h0527163443@gmail.com

(1) כתובת : מושב כפר בילו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אזריאל	26077		רחובות	מגיני הגליל	53	052-5345745		azrielhagit@gmail.com
מודד	מודד	מועד באדיר	1426	שירותי מיפוי ומדידה	כפר קאסם (1)			050-4605002		badiermoad@gmail.com

(1) כתובת : ת ד 23.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 מנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-פיצול מגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי" לשני מגרשים, האחד ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והשני ביעוד "מגורים א' " ללא תוספת יח"ד
-קביעת זכויות בניה לכל יעוד קרקע מגבלות בניה וקווי בנין
-תוספת כמותית של שטח בניה עיקרי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	3	להריסה	מגורים א'	3
מגורים בישוב כפרי	2	להריסה	מגורים בישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	3,246	100
סה"כ	3,246	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	495.76	15.27
מגורים בישוב כפרי	2,750.72	84.73
סה"כ	3,246.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, פרגולה גדר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מבנה עזר : קו בנין צידי או אחורי למבנה עזר 3 מ' או 0 ניקוז ושיפוע הגג יהיה למגרש המבקש. קו בנין קדמי למבנה עזר 2 מ' - לסככת חניה בלבד. ברכת שחיה : תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי ללא מגבלת מרחק מבית המגורים ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנושא.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, בריכת שחיה, פרגולה, גדר, מבני משק חקלאיים, פל"ח.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת המבנים הבאים : מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי - מגורים, בריכת שחיה, חניות, פרגולות, מבני משק חקלאיים -תותר הקמת בריכת שחיה פרטית עפ"י הנחיות הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה. -בנוסף לזכויות הבניה ניתן יהיה להקים עליית גג וסוכה על הגג בהתאם לתקנות התכנון והבניה . -קו בנין צידי או אחורי למבנה עזר 3 מ' או 0 ניקוז ושיפוע הגג יהיה למגרש המבקש. קו בנין קדמי למבנה עזר 2 מ' - לסככת חניה בלבד. פל"ח יותרו שימושי פל"ח עפ"י גז/1000

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	3	495	(1) 160	60			220	1	11	2		1.5	1.5	2	5
מגורים בישוב כפרי	מגורים	2	2750	(2) 350	(3) 45	(4)	(4)	(5) 395	(6) 2	11	2	1	4	4	0 (7)	5
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	2	2750	(8) 500						(9)	(10)	1	4	4	0 (11)	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

ניתן יהיה להקים עליית גג בנוסף לשטחים המצויינים וכן לחדר כביסה וסוכה על גג שטוח בשטח 25 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשתי קומות.

(2) השטח מתייחס ל 2 יחידות דיור. כאשר יחידת ההורים הינה בגודל 55 מ"ר. שטח הבניה לשתי יחידות צמודות יהיה 55+295.

(3) עפ"י השטחים המותרים בחוק כגון חניה מקורה, מחסנים ממ"ד וכדומה. מבנה עזר יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מנימלי של עד 0 מ' ממבנה המגורים. קוי בניין למבני העזר יהיו 3 מ' מה הדפסה 24 תכנון זמין מונה הדפסה 24

או 0 בהסכמת שכן בתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. ניתן למקם את שטחי השרות מעל או מתחת לכניסה הקובעת, ככל ששטחי השרות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת, הם יבואו על חשבון השטח העיקרי שבמרתף שלא ניתן יהיה לנייד אותו אל מעל לכניסה הקובעת..

(4) המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע בנוסף לשטחים המצויינים.

(5) (השטח הינו ליחידה לבעל המשק+ יחידה להורים 55 מ"ר+שטח שרות)+מרתף בהיקף קומת הקרקע.

(6) 1+יחידה שלישית להורים בשטח של 55 מ"ר אשר תיבנה בצמוד ליחידה זו..

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

(8) יותרו מבנים לפל"ח 500 מ"ר, הזכויות והשימושים עפ"י הוראות תכנית גז/1000.

(9) עפ"י תכנית גז/ 1000 עפ"י שימושי הפל"ח.

(10) עפ"י הוראות גז/1000 לכל מבנה ומבנה.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

6.2

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').

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד

