

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0546515

גז/מק/11/27 תוספת שטחים מג' 243 משפחת גלעד-משמר דוד

מרכז

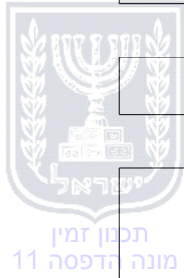
מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

יוזמי התכנית מבקשים להגדיל את זכויות הבנייה במרתף, אשר ניתן בהיתר מספר 20100390, ב 37.37 מ"ר, ולאפשר תוספת לשטח עיקרי, ללא שינוי במספר יחידות הדיור הקיימות. המרתף ישמש בחלקו כשטח עיקרי ובחלקו כשטח שרות (עפ"י הסעיפים בחוק) ועל כן מבוקשת תוספת קומה. הכל בסמכות הועדה המקומית, עפ"י התיקון לחוק. ללא שינוי במספר יח"ד, המרתף יהיה בהתאם לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

גז/מק/11/27 תוספת שטחים מג' 243 משפחת גלעד-  
משמר דוד

מספר התכנית 426-0546515

1.2 שטח התכנית

0.512 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 9

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	190235
קואורדינאטה Y	636778

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב כינרת 10 משמר דוד

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

גזר - חלק מתחום הרשות: משמר דוד

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	243		משמר דוד

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5143	מוסדר	חלק		39

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/2004	3408	5314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 11 /13 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 11 /13



**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
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/07/2017	רם ערמון	15/07/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	09/10/2018	רם ערמון	09/10/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 200	1	09/10/2018	רם ערמון	09/10/2018		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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	דרור גלעד			משמר דוד	(1)	10			zivmichal@yahoo.com
	פרטי	מיכל גלעד			משמר דוד	(2)	10			zivmichal@yahoo.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כנרת 10, משמר דוד.

(2) כתובת: כינרת 10, משמר דוד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרור גלעד			משמר דוד	(1)	10			zivmichal@yahoo.com
פרטי	מיכל גלעד			משמר דוד	(2)	10			zivmichal@yahoo.com

(1) כתובת: כנרת 10, משמר דוד.

(2) כתובת: כינרת 10, משמר דוד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דרור גלעד			משמר דוד	(1)	10			zivmichal@yahoo.com
חוכר		מיכל גלעד			משמר דוד	(2)	10			zivmichal@yahoo.com

(1) כתובת: כנרת 10, משמר דוד.

(2) כתובת: כינרת 10, משמר דוד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רם ערמון		רמי ערמון	רחובות	דרך יבנה	34	08-9462191		ramarmon@017.net.il
	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)	328	03-9326020		caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: מושב נחלים, ת.ד. 328.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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**

הוספת שטח עיקרי לקומת מרתף, אשר תוגדר כקומה נוספת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הוספת שטח עיקרי לקומת מרתף עפ"י סעיף 62(א) ס"ק 17 תוספת קומה במפלס המרתף במקום שתי קומות עפ"י סעיף 62(א) ס"ק 9

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

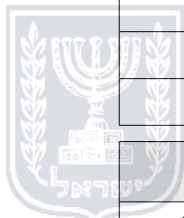
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים חד משפחתיים	512	100
סה"כ	512	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	511.99	100
סה"כ	511.99	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, שטחי שרות, פרגולות, וחנייה	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. תוספת השטחים המבוקשים ישמשו למטרות המותרות לשטחים עיקריים על פי הסעיפים הרלוונטיים בחוק התכנון והבנייה. 2. לא תותר תוספת יחידת דיור נוספת. 3. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף, הכניסה מתוך הבית בלבד. 4. גובה קומת המרתף על פי הבנייה הקיימת. 5. גובה חלונות במרתף 1.10	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	5	4	4	1 (3)	2 (2)	7.5	1	40	50	37.37 (1)	50	200	512	מגורים א'		

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל או מתחת לקרקע עד , 50 מ"ר מתכנית. שטחי השרות ישמשו למטרת שרות בלבד עפ"י ההגדרה בחוק..
- (2) קומת המרתף נחשבת קומה 3 בחלקה..
- (3) סה"כ 3 קומות כאשר קומת המרתף תשמש בחלקה כשטח שרות למטרת שרות עפ"י חוק וכן שטח עיקרי עפ"י המבוקש..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

ביוב וניקוז

בתחומי המגרש עפ"י היתר הבניה שניתן.

6.3

כתב שיפוי

ינתן לוועדה המקומית ע"י היזם בעת הפקדת התכנית.

6.4

חומרי חפירה ומילוי

יפוננו לאתר מוסדר-יקבע בהליך היתר הבניה פינוי לאתר מוסדר.

6.5

היטל השבחה

יגבה מהיזם עפ"י החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

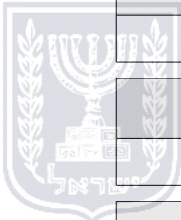
מספר שלב

מידי

1

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי: נ/13/11

תוכנית מספר: 426-0546515 שם התוכנית: משפחת גלעד-משמר דוד

שרת - אדריכל  
 ת.ד. 4411  
 תל אביב 60723430

עורך התוכנית: רם ערמון תאריך: 06/7/2017 חתימה: \_\_\_\_\_

מספר קומות	מספר קומות	מספר יחידות	תכנית %	שטח בניה (מ"ר)			גודל מנור/ש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מנורים חד משפחתיים	
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
1	2	1	40			50*	50	200	43	
5	4	4								
5	4	4								

\* ע"ח שטח שרות על קרקע

