

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0452334

תוספת שטח - מגרש 424 שעלבים גז/מק/42/28

מרכז

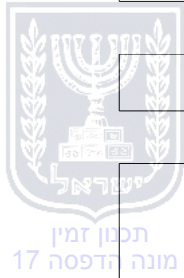
מחוז

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

ניתן היתר עבור בית מגורים הכולל מרתף בהרחבה בקיבוץ שעלבים.
במהלך הבניה נבנה המרתף מחוץ לגבולות קומת הקרקע, והבניה חרגה מקווי בניין, כמו כן ישנם סטיות בקווי בניין עקב עיבוי קירות ועובי חומרי גמר, הקירות חופו באבן.
התכנית באה להסדיר החריגות.
התכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י המפורט בתכנית.

1. הגדלת שטח שרות במרתף מ-75 מ"ר ל-110 מ"ר.

2. הגדלת שטח עיקרי המותר ב-26 מ"ר.

3. שינוי בקו בנין אחורי מ-3 מ' ל-2.82 מ', בקו בנין צדדי צפוני מ-3 מ' ל-2.87 מ' עבור בית המגורים ובקו בנין קדמי באזור בליטה בלבד מ-4 מ' ל-3.90 מ'.

4. שינויי בקווי בנין למרתף/חצר אנגלית עד 1.19 מ' בקו בנין צדדי ו-1.92 בקו בנין אחורי.

5. שינוי בהוראות הבינוי במרתף, שטח המרתף יחרוג מקו היקף החיצוני של קומת הכניסה וחרצר אנגלית תחרוג מגבולות קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת שטח -מגרש 424 שעלבים גז/מק/42/28

מספר התכנית 426-0452334

1.2 שטח התכנית 0.374 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (15), 62 א (17), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (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 198375

קואורדינאטה Y 641750

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החיטה 4 שעלבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: שעלבים

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שעלבים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5112	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ 28 / 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 28 / 26 ממשיכות לחול.	5384	2176	29/03/2005



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
אדריכלות	מנחה			08/08/2016	רם ערמון	08: 10 08/08/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100		27/11/2019	רחאל בלולו	13: 12 22/12/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		27/11/2019	רחאל בלולו	12: 55 27/11/2019		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

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	יואב משה לביא			שעלבים	(1)		08-9797579		
	פרטי	מאיה לביא			שעלבים	(1)		050-4054109		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: החיטה 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב משה לביא			שעלבים	(1)		08-9797579		
פרטי	מאיה לביא			שעלבים	(1)		050-4054109		

(1) כתובת: החיטה 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: נכס 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	רם ערמון			רחובות	(1)		08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il
	הנדסאי	רחאל בלולו	29264		רחובות	עזרא	4	077-5053370		7366089@gmail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	

(1) כתובת: ת.ד 1405 רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	המגרש מיועד למגורים בבתים בודדים חד משפחתיים בהתאם להוראות ומגבלות המפורטות בטבלת זכויות הבניה.

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**

הגדלת זכויות בניה במרתף ושינויים בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח שרות במרתף עפ"י סעיף 62 א (א) 15.

2. הגדלת שטח עיקרי המותר עפ"י סעיף 62 א (א) 17.

3. שינוי בקו בנין אחורי, בקו בנין צדדי צפוני עבור בית המגורים, שינוי בקו בנין קדמי באזור בליטה בלבד עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

4. שינוי בקווי בנין צדדי ואחורי במרתף עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

5. שינוי בהוראות הבינוי במרתף, שטח המרתף יחרוג מקו היקף החיצוני של קומת הכניסה וחרצ אנגלית תחרוג מקו הגג עפ"י סעיף 62 א (א) 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	374	100
סה"כ	374	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	374	100
סה"כ	374	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בית מגורים, מבני עזר, פרגולות.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח מרתף א. תורשה בניית מרתף לשימושים הבאים: ממ"ד, חדר מכונות והסקה, גנרטור חירום, חדר כביסה וחדרי שרות. ב. שטח המרתף יכלול בשטחי שירות המותרים באזור בו מצוי המגרש. ג. קונטור המרתף יוכל לחרוג מקו קונטור קומת הכניסה בהתאם לקווי הבנין המופיעים בטבלת זכויות והוראות הבניה. ד. שטח המרתף לא יעלה על 110 מ"ר גובהו לא יעלה על 2.20 מ' ה. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. ו. תותר בניית חצר אנגלית למרתף ומפלס העליון לא יעלה על 0.00 של קומת הכניסה.	
ב חניה לכל יח"ד תותר חניה אחת מקורה בתחום המגרש. החניה מותרת בקו בנין צדדי וקדמי 0-5 מ'. החניות תבנה כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו באישור הוועדה המקומית.	
ג עיצוב אדריכלי קירות תומכים: הקירות התומכים בתחומי המגרש יהיו מאבן ירושלמית מסותתת בעיבוד גס מסוג טובזה או אבן חמי מרובעת. גובה קירות התמך בתחום המגרש לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע הסופים של המגרש. גדרות: הגדרות בחזית המגרשים יהיו מאבן ירושלמית מסותתת בסיתות גס מסוג טובזה או אבן חמי מרובעת עד גובה 100 ס"מ לפחות. מעל: תותר תוספת מעץ ו/או מתכת עד לגובה 1.8 מ'. גובה הגדר יימדד מפלס הקרקע המדוד במדרכה במרכז חזית החלקה. מערכות סולריות: קולטי השמש יוצמדו לגג רעפים. בגגות שטוחים יבוצע מעקה בנוי כמסתור לקולטים. דודי מים יהיו מוסתרים בחלל גג הרעפים או ע"י מעקה בנוי. חומרי גמר לבניינים: טיח ו/או ירושלמית מסותתת בסיתות ידני מסוג טובזה או תלטיש גס או מוסמסם. לא תותר הצבעת מבנים קלים וארעיים בתחום המגרש.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שרות
(5) 4	(4) 2.82	3	(3) 2.87	1	2	8.5	150	(2) 110	50	(1) 226	375	7	מגורים	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגדלת שטח עיקרי ב-26 מ"ר.
- (2) תוספת 35 מ"ר לשטחי שרות במרתף.
- (3) 2.87 מ' עבור בית המגורים וקו בנין צדדי 1.19 מ' עבור בליטת מרתף וחצר אנגלית כמסומן בתשריט מצב מוצע, כל בניה עתידית תהיה בקו בנין 3 מ'.
- (4) 2.82 מ' עבור בית המגורים ועבור חצר אנגלית 1.92 מ'.
- (5) 3.9 מ' עבור בליטה קיימת בלבד כל בניה עתידית תהיה בקו בנין 4 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה מקורה אחת בתחומי המגרש יתר החניות מחוץ למגרש.

6.2

כתב שיפוי

כתב שיפוי יוגש לוועדה כתנאי להפקדה

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.

6.4

הריסות ופינויים

הריסה ושינויים יבוצעו על מנת להתאים את הקיים בשטח להוראות התוכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

שלב ביצוע

מיד עם אישור התוכניות.

7.2 מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 426-0452334 שם התוכנית: תוספת שטח- משפחת לביא מגרש 424 שעלבים גז/מק/28/

עורך התוכנית: רם ערמון תאריך: 7.8.16

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים	7	374	(1)200	50	-	75	325	150	8.5	2	1	4.0	3.0	3.0

(1) בקומת קרקע 150 מ"ר ב-2 קומות 200 מ"ר.

