

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2020

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

22/12/2020

תכנית מס' 426-0752493

תאריך

גז/47/28 הוספת שטח בניה - שעלבים

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי גזר

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בסך 40 מ"ר לדירות גג באותו דגם בינוי.
ושינוי בגובה הגג מ- 8.5 מ' ל - 11.0 מ' -גג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גז/28/47 הוספת שטח בניה-שעלבים
------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	426-0752493
-------------	-------------

שטח התכנית	4.120 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

198214

קואורדינאטה Y

642045

קיבוץ שעלבים

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גזר - חלק מתחום הרשות: שעלבים

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הרחבה של קיבוץ שעלבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5112	מוסדר	חלק	149-152, 154-156	

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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		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: 500	1		רם ערמון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	13/09/2020	רם ערמון	17: 55 13/09/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/09/2020	רם ערמון	10: 56 14/09/2020		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	ליאור קלימי			שעלבים	(1)		054-3359701		lior.kalimi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: נציג המתיישבים בעלי החלקות מצ"ב טופס חתימות, כתובת: רחוב הדס 1 דירה 4 קיבוץ שעלבים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאור קלימי			שעלבים	(1)		054-3359701		lior.kalimi@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הדס 1 דירה 4 קיבוץ שעלבים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת ששטח בבעלות מדינה.

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	רם ערמון אדריכלים	רחובות	(1)		08-9462191		ramarmon@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	שאול ברטיש	595	שאול ברטיש מודד מוסמך	כפר שמואל	כפר שמואל	8	08-9220047		bertish@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1405.

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
אזור מגורים ה	יעוד לפי תכנית מאושרת

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטח בניה עיקרי, תוספת קומה ושינוי גובה מבנה.

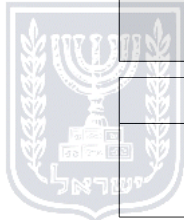
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות -תוספת שטח בניה עיקרי.
- תוספת קומה - שלוש קומות במקום שתי קומות.
- שינוי בגובה מבנה .



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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 2

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ה'	4,120	100
סה"כ	4,120	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,121.51	100
סה"כ	4,121.51	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים, מרתף, שטחי שרות, פרגולות, חניה וגדר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר תוספת שטח בניה עיקרי של 40 מ"ר לכל יחידת דיור בקומת הגג. וזאת בנוסף ל 150 מ"ר המותרים. שינוי גובה המבנה מ 8.5 מ' ל-11 מ' לגג רעפים תיקרת בטון.



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	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(3) 300	עיקרי
2	4	3	3	3	11 (5)	14 (4)	300	(3) 300			(2) 680	(1)		

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

הערה ברמת הטבלה:

תוספת 40 מ"ר שטח עיקרי לדירות הגג (14 דירות)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) משתנה.

(2) 600 מ"ר ל-4 יחידות כולל תוספת של 40 מ"ר ל-14 יחידות בקומות העליונות..

(3) שטח המרתף מתייחס רק לדירות הגן-עבור 14 יחידות בלבד..

(4) התכנית מתייחסת לתוספת שטח ל 14 יחידות בקומות עליונות מתוך 28 יחידות.

(5) גג רעפים.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

אישור מהנדס הוועדה המקומית לבינוי כולל חזיתות וחומרי גמר.

6.2 כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית גזר

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה מיזם התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

