

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

423224

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0330738

משמר דוד - הוספת שטח בניה - גז/מק/11/25

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

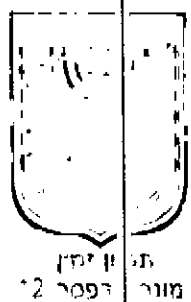
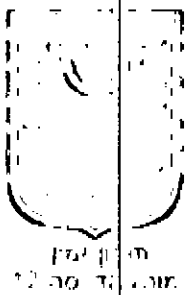
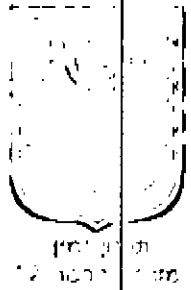
אישורים

ועדה מקומית גזר  
 אישור תכנית מס' 426-0330738  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 10000 בבית 10000  
 מחנלס הועדה  
 יו"ר הועדה



## דברי הסבר לתכנית

מבקשים להגדיל את זכויות הבניה במרתף אשר ניתן בהיתר, ולאפשר תוספת הן לשטח העיקרי והן לשטח השרות המרתף ישמש בחלקו כשטח עיקרי ובחלקו כשטח שרות (עפ"י הסעיפים בחוק) ועל כן מבוקשת תוספת קומה הכל בסמכות הוועדה המקומית. עפ"י התיקון לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

משמר דוד - הוספת שטח בניה - גז/מק/25/11



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

426-0330738

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.506 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

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

א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 17, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

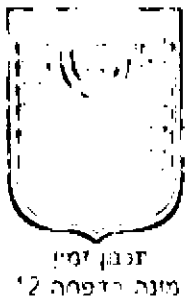
סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**



משרד התכנון  
מזרח הרצל 12

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גזר
	קואורדינאטה X	190898
	קואורדינאטה Y	636806

1.5.2 תיאור מקום רחוב כנרת 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
משמר דוד			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



משרד התכנון  
מזרח הרצל 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5143	מוסדר	חלק		15, 34

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



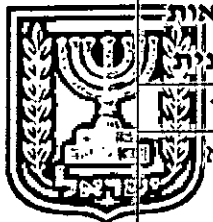
משרד התכנון  
מזרח הרצל 12

**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/11/13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/11/13	5314	3408	14/07/2004



1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רם ערמון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			רם ערמון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		10/08/2015	רם ערמון		10/08/2015	גליון: 1	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 12

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ברק עוז			משמר דוד	(1)	6	052-6682222		barak1403@gmail.com
	פרטי	קרן שמיר עוז			משמר דוד	(1)	6	052-6682222		barak1403@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב כנרת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברק עוז			משמר דוד	(1)	6	052-6682222		barak1403@gmail.com
פרטי	קרן שמיר עוז			משמר דוד	(1)	6	052-6682222		barak1403@gmail.com

(1) כתובת: רחוב כנרת.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	שאול ברטיש	595	שאול ברטיש מודד מוסמך	כפר שמואל	(2)		08-9220047	08-9204122	bertish@017.

(1) כתובת : 1405 ת.ד.

(2) כתובת : כפר שמואל משק 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
מגורים חד משפחתי	מגורים א'

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 שרות לקומת מרתף (עפ"י המוגדר בחוק)  
הוספת שטח עיקרי לקומת מרתף  
הוספת קומה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח שרות (עפ"י המוגדר בחוק) לקומת מרתף עפ"י סעיף 62 (א) ס"ק 15 סה"כ תוספת 65 מ"ר.  
תוספת שטח עיקרי לקומת מרתף עפ"י סעיף 62 (א) ס"ק 17 סה"כ 35 מ"ר.  
תוספת קומה 3 קומות (במפלס המרתף) במקום 2 קומות כשטח עיקרי עפ"י סעיף 62 (א) ס"ק 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 0.506



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי 35 מ"ר ושטח שרות 65 מ"ר.	350		+100	250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.  
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**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	506	100
סה"כ	506	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.7	100
סה"כ	505.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**



4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים שטחי שרות פרגולה חניה וכו'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי שטחי השרות המבוקשים ישמשו למטרה זו בלבד עפ"י הסעיפים הרלוונטים בחוק התכנון והבניה.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
5	5	4	4	1 (5)	3 (4)	7.5 (3)	1	40	65 (2)	35	50 (1)	200	506	1	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 115 מ"ר.
- (2) מעל או מתחת לקרקע עד 115 מ"ר
- 50 מ"ר המותרים מתכנית גז/11/13 + 65 מ"ר המבוקשים בתכנית זו )  
שטחי השרות ישמשו למטרת שרות בלבד עפ"י ההגדרות בחוק.
- (3) בניה קיימת כפי שניתן בהיתר.
- (4) קומת המרתף הינה גם כקומה 3.
- (5) סה"כ 3 קומות כאשר קומת המרתף תשמש כשטח שרות למטרות שרות עפ"י חוק וכשטח עיקרי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

6.1	<b>חניה</b>	בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה
6.2	<b>ביוב וניקוז</b>	בתחומי המגרש עפ"י היתר הבניה שניתן
6.3	<b>כתב שיפוי</b>	יתן לוועדה המקומית ע"י היזם בעת הפקדת התכנית
6.4	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	יפנוו לאתר מוסדר-יקבע בהליך היתר הבניה פינוי לאתר מוסדר.
6.5	<b>היטל השבחה</b>	יגבה מהיזם עפ"י חוק

**7. ביצוע התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>	
7.2	<b>מימוש התכנית</b>	
	<b>מיידי</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ברק עוז	סוג:	תאריך: 24.12.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

מגיש התכנית	שם: קרן שמיר עוז	סוג:	תאריך: 24.12.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	קרן שמיר עוז

יזם	שם: ברק עוז	סוג:	תאריך: 24.12.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

יזם	שם: קרן שמיר עוז	סוג:	תאריך: 24.12.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	קרן שמיר עוז

עורך התכנית	שם: רם ערמון	סוג: עורך ראשי	תאריך: 22/12/2015
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	רם ערמון



ת.ד. 1405 רחובות 113  
מ.ר. 16611 08-9462191  
ע.מ. 007723430

