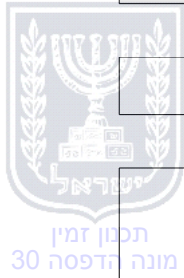


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0465047

הוספת שטח בניה גז/מק/11/26- מגרש 125 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

התכנית מבקשת תוספת שטח עיקרי של 47 מ"ר בנוסף ל-200 מ"ר המותרים המחולקים ל-27 מ"ר מעל הקרקע ו-20 מ"ר במרתף (על כן מבוקשת תוספת קומה), וכן שטח שירות תת קרקעי של 65 מ"ר בנוסף ל-50 מ"ר המותרים. תוספת השטחים לא תשמש לצורך תוספת יחידת דיור. בנוסף מבוקש שינוי בקו בנין צידי שמאלי מ-3.0 מ' ל-2.70 מ', והגבהת שטחי השירות בקומת המרתף מגובה 2.20 מ' לגובה 2.40 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שטח בניה גז/מק/26/11- מגרש 125 משמר דוד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 426-0465047

1.2 שטח התכנית 0.672 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) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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	190611
קואורדינאטה Y	636640

### 1.5.2 תיאור מקום

משמר דוד, רחוב אפיק 10.

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

גזר - חלק מתחום הרשות: משמר דוד

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גז/11/13	125

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הדס דהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הדס דהן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/06/2017	הדס דהן	10/06/2017	1	1:200	מנחה	בינוי
לא		13/03/2017	הדס דהן	08/03/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	עינת איצקוביץ			משמר דוד	(1)		054-4486203		itzko125@gmail.com
	פרטי	רועי איצקוביץ			משמר דוד	(1)		054-9877422		itzko125@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרעות 2 ב' משמר דוד.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עינת איצקוביץ			משמר דוד	(1)		054-4486203		itzko125@gmail.com
פרטי	רועי איצקוביץ			משמר דוד	(1)		054-9877422		itzko125@gmail.com

(1) כתובת: הרעות 2 ב' משמר דוד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עינת איצקוביץ			משמר דוד	(1)		054-4486203		itzko125@gmail.com
חוכר	רועי איצקוביץ			משמר דוד	(1)		054-9877422		itzko125@gmail.com

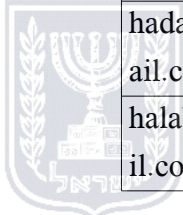
(1) כתובת: הרעות 2 ב' משמר דוד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	הדס דהן	11558735		הוד השרון	(1)		052-4226635		hadasd4@gmail.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: הוד השרון, הרצל 10 דירה 13.

(2) כתובת: דלית אל כרמל, 2/66 מיקוד 30056, ת.ד. 21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 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 30

מונח	הגדרת מונח
מגורים מיוחד	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 עיקרי מעל לקרקע.

הוספת שטח עיקרי לקומת המרתף (על כן מבוקשת תוספת קומה) והוספת שטח שירות לקומת המרתף.

הוספת קומה.

שינוי קו בניין.

הגבהת שטח השירות בקומת המרתף מגובה 2.20 מ' לגובה 2.40 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 47 מ"ר לפי סעיף 62א (17) (ב).

20 מ"ר מהשטח העיקרי המבוקש הינו לקומת המרתף ו- 27 מ"ר מהשטח העיקרי המבוקש הינו לשטחים עיקריים מעל לקרקע.

2. תוספת שטח שירות תת קרקעי של 65 מ"ר לפי סעיף 62א (15).

3. תוספת קומה- 3 קומות במקום 2 קומות, לפי סעיף 62א (א) (9).

4. שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-3.0 מ' ל- 2.70 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

5. הגבהת שטחי השירות בקומת המרתף מגובה 2.20 מ' לגובה 2.40 מ' לפי סעיף 62א (א) (9).

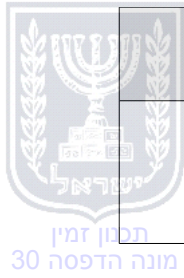


תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.672



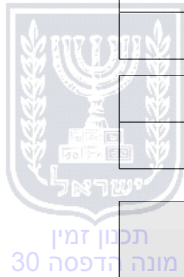
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי בלבד. 20 מ"ר מתחת לקרקע. 27 מ"ר מעל לקרקע.	247		+47	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	672	100
סה"כ	672	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	671.8	100
סה"כ	671.8	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, שטחי שירות, פרגולה, חניה, מרפסות וכדומה
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	שטחי השירות המבוקשים יהיו למתן שירותים נילוויים לשטחים העיקריים וישמשו ל: ממ"ד, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה וחניה, הכל ע"פ הסעיפים הרלוונטיים בחוק התכנון והבניה, ושלא לצורך יחידת דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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 (7)	3 (7)	2.7 (7)	5 (6)	1 (3)	2 (5)	7.5 (4)	1	65 (3)	20 (2)	50 (1)	227	672	1	מגורים אי'		

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) עפ"י תכנית גז/13/11 מותרים 50 מ"ר מעל ומתחת לקרקע.
- (2) מבוקשת תוספת קומה.
- (3) א. סה"כ 3 קומות כאשר קומת המרתף תשמש כשטח שירות למטרות שירות עפ"י חוק וכשטח עיקרי.  
 ב. גובה מקסימלי של שטח שירות בקומת המרתף יהיה 2.40.
- (4) ע"פ תכנית גז/13/11 גובה מבנה מרבי 7.5 מ'.
- (5) קומת המרתף מוגדרת כקומה 3.
- (6) קו קדמי, כמסומן בתשריט.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.  
החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2

ביוב וניקוז

בהתאם להנחיות הועדה המקומית בעת מתן היתר בניה.

6.3

כתב שיפוי

ינתן לוועדה המקומית ע"י היזם בעת הפקדת התכנית

6.4

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5

הריסות ופינויים  
סימון בתשריט : להריסה

משטח הבטון ייהרס בשלב מתן היתר בניה לבית המגורים.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

מיידי

7.2

מימוש התכנית

מיידי