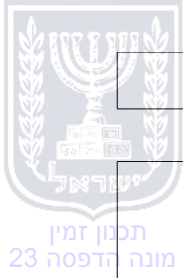


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0452334

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



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי גזר  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**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 עיקרי המותר מעל פני הקרקע ב-26.20 מ"ר עם אפשרות ניווד עד 40 מ"ר אל מתחת לכניסה הקובעת.

2. 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'.

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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/28/42

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

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



**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   |                   | 11/08/2021  | רחאל בלולו | 18: 15 11/08/2021 |                | 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/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>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<br>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/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**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 בבתיים 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 עיקרי המותר עפ"י סעיף 62 א (א) 17.

2. 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.

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

4. שינוי בהוראות הבינוי במרתף, שטח המרתף יחרוג מקו היקף החיצוני של קומת הכניסה וחרג אנגלית תחרוג מגבולות קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד   | תאי שטח |
|--------|---------|
| מגורים | 7       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 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          |



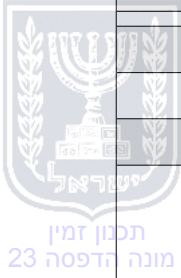
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים  |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | בית מגורים, מבני עזר, פרגולות.  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b><br/> <b>מרתף</b></p> <p>א. תורשה בניית מרתף לשימושים הבאים: ממ"ד, חדר מכונות והסקה, גנרטור חירום, חדר כביסה וחדרי שרות.</p> <p>ג. קונטור המרתף יוכל לחרוג מקו קונטור קומת הכניסה בהתאם לקווי הבנין המופיעים בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ה. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד.</p> <p>ו. תותר בניית חצר אנגלית למרתף ומפלס העליון לא יעלה על 0.00 של קומת הכניסה.</p>   |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>לכל יח"ד תותר חניה אחת מקורה בתחום המגרש.</p> <p>החניה מותרת בקו בנין צדדי וקדמי 0- ס"מ. החניות תבנה כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו באישור הוועדה המקומית.</p>   |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b><br/> <b>קירות תומכים:</b></p> <p>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:</p> <p>הגדרות בחזית המגרשים יהיו מאבן ירושלמית מסותתתת 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.</p> <p>מערכות סולריות:</p> <p>קולטי השמש יוצמדו לגג רעפים. בגגות שטוחים יבוצע מעקה בנוי כמסתור לקולטים. דודי מים יהיו מוסתרים בחלל גג הרעפים או ע"י מעקה בנוי.</p> <p>חומרי גמר לבניינים:</p> <p>טיח ו/או ירושלמית מסותתתת בסיתות ידני מסוג טובזה או תלטיש גס או מוסמסם. לא תותר הצבעת מבנים קלים וארעיים בתחום המגרש.</p> |



## 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   |       |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------|-------------------|-----------------|---------|--------|--------|-------|
|               | קדמי       | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת |                                   |                   | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |        | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |        |        |       |
|               |            |       |            |           |                    |                                   |                   |                   | שרות               | עיקרי  | שרות              |                 |         |        |        | עיקרי |
| 4 (5)         | 2.82 (4)   | 3     | 2.87 (3)   | 1         | 2                  | 8.5                               | 150               | 75 (2)            |                    | 50 (2) | 226.2 (1)         | 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) ניתן לנייד 40 מ"ר אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) שטחי השרות עפ"י תוכנית מאושרת גז/26/28.
- (3) 2.87 מ' עבור בית המגורים וקו בנין צדדי 1.19 מ' עבור בליטות 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'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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

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 התוכנית. |

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

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

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

