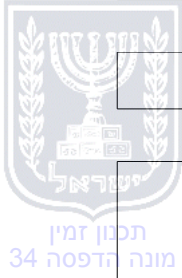


הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0752493

גז/47/28 הוספת שטח בניה-שעלבים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2021

לאשר את התוכנית

לינה בינע

13/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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 54 מ"ר ותוספת שטח שרות 40 מ"ר לדירות גג באותו דגם בינוי.סה"כ 204 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שטח שרות לכל יחידה בקומות עליונות.
ושינוי בגובה הגג מ- 8.5 מ' ל - 11.0 מ' -גג רעפים ותוספת קומה בקומת הגג בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

מספר התכנית 426-0752493

1.2 שטח התכנית 4.120 דונם

1.4 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

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ 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

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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		שינוי	גז/28/26



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם ערמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם ערמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 53 19/05/2021	רם ערמון	19/05/2021	1		מנחה	בינוי
לא		10: 56 14/09/2020	רם ערמון	14/09/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 שטח 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 התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

תוספת שטח בניה עיקרי ושרות, תוספת קומה ושינוי גובה מבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

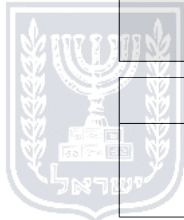
-קביעת זכויות -תוספת שטח בניה עיקרי ושרות ל 14 יחידות.
-תוספת קומה - שלוש קומות במקום שתי קומות בקומת הגג בלבד.
-שינוי בגובה מבנה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

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 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	שימוש	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
2	4	3	3	1	1		14	(3) 2100			(2) 2100	(1)	2,1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	4	3	3		(7) 3	(6) 11	14			(5) 560	(4) 2856	(1)	2,1		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		

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) משתנה.
- (2) 150 מ"ר עבור כל דירה בקומת הקרקע..
- (3) 150 מ"ר עבור כל דירה בקומת הקרקע..
- (4) 204 מ"ר עבור כל דירה בקומה העליונה..
- (5) 40 מ"ר עבור כל דירה בקומה העליונה..
- (6) גג רעפים.
- (7) הקומה השלישית הינה קומת הגג.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

הכנת תכנית בינוי המציגה חזית אחידה למבנה .

6.2 כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית גזר

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה מיזם התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34