

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0633909

בר/מק/1/315 נצר חזני מג' 1101 הגדלת שטח בניה עיקרי



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
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

הבעלים של מגרש 1101 קיבל היתר בניה לבית מגורים, במהלך הבניה שינה שטח שניתן כשטח שרות והפך אותו לשטח עיקרי.
תכנית זו באה להסדיר הגדלת שטח בניה עיקרי בסמכות הוועדה המקומית. עפי סעיף 62 (א) (א) 17 (עפי השטח הנמוך -7% מגודל המגרש).
סהכ תוספת שטח למטרות העיקריות של 29.82 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/1/315 נצר חזני מג' 1101 הגדלת שטח בניה עיקרי

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

456-0633909

מספר התכנית

0.426 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
62א (א) סעיף קטן 17**היתרים או הרשאות**
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית**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	שורקות
קואורדינאטה X	186938
קואורדינאטה Y	636390

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בייעוד מגורים א'4 הנמצא בחלקו הדרום מערבי של יישוב נצר חזני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: נצר חזני

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נצר חזני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5997	מוסדר	חלק	45	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/ 315	1101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2007	3522	5691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/315 ממשיכות לחול	כפיפות	בר/ 315



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישיב שרעבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישיב שרעבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16/05/2018	ישיב שרעבי	16/05/2018	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	אורן מגידש			נצר חזני	(1)		054-6686941		oren.meg@gmail.com
	פרטי	קרן מגידש			נצר חזני	(1)		054-2164216		oren.meg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישוב נצר חזני.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן מגידש			נצר חזני	(1)		054-6686941		oren.meg@gmail.com
פרטי	קרן מגידש			נצר חזני	(1)		054-2164216		oren.meg@gmail.com

(1) כתובת: ישוב נצר חזני.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קק"ל			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9355555		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	ישיב שרעבי	14421	ישיב שרעבי מהנדסים	גדרה	ישעיהו ישראל	9	077-7887716	077-2016104	Yashiv1@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות מקבוצת מ.ש.ב.	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 א' 4	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**

תוספת זכויות בניה למטרות עיקריות ביעוד מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-29.82 מ"ר [7% משטח המגרש] למטרות עיקריות וזאת בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א)(17) (ב) לחוק התו"ב

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 א' 4	426	100
סה"כ	426	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	426.02	100
סה"כ	426.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד ליחיד אחת בכל מגרש בבית צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>במגרשים גובלים מותר, בהסכמת הבעלים, להקים בתים דו משפחתיים. במקרה זה קו בנין צידי יהיה אפס.</p> <p>במגרשים גובלים מותר, בהסכמת הבעלים, לאחד את הכניסה לחניה ולהקים חניה מקורה בקו בנין צידי אפס.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר לחזיתות הבתים :</p> <p>חומרי הגמר בחזיתות בתי המגורים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר המהווים חלק מהבנין, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או שילוב שלהם.</p> <p>מתקנים בבנין :</p> <p>דודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח, קולטי שמש ישולבו בגג ויותקו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג.</p> <p>מרתפים :</p> <p>יותרו מרתפים בכל קונטור המבנה. גובה פנימי מירבי (נקי) : 2.4 מ'. שטח המרתף יחושב כשטח שרות.</p> <p>בבקשה להיתר יסומנו דוודים וקולטי שמש, מסתורים למתקני תלית כביסה, מיכלי דלק, מדחסים, מיזוג אוויר, צלחת לוויין וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית, להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>חניה באזורי המגורים :</p> <p>יותר לבנות חניות מקורות בקו בנין אפס (או בקו בנין צידי אפס בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים). לחניה מקורה הנפרדת מהבנין יותרו חומרי בניה קלים, עפ"י פרט מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית בלבד. אשר יהווה חלק מתכניות הפיתוח של האתר.</p> <p>שטח החניות המקורות יהיה חלק מהשטח המותר (שטחי שרות). כמפורט בטבלה 5.</p> <p>אין לבנות שערים הנפתחים לתוך תחום זכות הדרך הגובלת.</p> <p>גובה מבנה החניה לא יעלה על 3 מ' וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.3 מ'.</p> <p>באזור המגורים בלבד, לכל מגרש יותרו שתי כניסות לרכב מהרחוב הגובל, באופן שיאפשר בו הקמת שתי יחיד.</p> <p>קווי בנין :</p> <p>קווי בנין יהיו כמצוין בטבלה 5.</p> <p>במגרש הגובל בשני רחובות ייחשבו קווי הבנין הגובלים באחד הרחובות - קדמיים, והסמוכים להם צדדיים.</p> <p>בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים גובלים יותר קו בנין צידי אפס (בית דו משפחתי).</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובנין</p> <p>עיצוב גדרות ושערים-</p>

מגורים א'	4.1
<p>עיצוב גדרות בגבולות מגרשי המגורים הפונים לרחוב, לרבות צורת שילוב פתחים בהן לשערים, מתקני תשתית, אשפתון וכו', וכן כניסות לחניה, יותרו אך ורק בהתאם לפרטים המחייבים בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, שתוגש לאישור הועדה המקומית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(2)	3	3	3	1	2	9	1	369.82	(1) 100		40	229.82	426	1	מגורים	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) מותר מרתף במלוא תכסית המבנה(שטח עיקרי).

(2) עפי תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפי תקן החניה בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית שורקות תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8