

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0892737

גז/מק/102/30 בית חשמונאי 105 תוספת שטח

מרכז

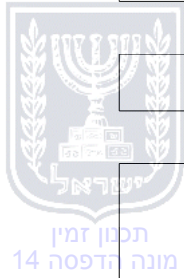
מחוז

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 עוסקת בהסדרת הבינוי ובתוספת זכויות בנייה עבור מגרש 105 בבית חשמונאי, מגרש עם בית דו-משפחתי. שינוי קוי הבניין הקדמי והצידי נעשה מאחר והבית נבנה במיקום שונה מההיתר (ללא שינוי בהיקף השטח המותר). תוספת שטח הבניה מוצעת עבור אחת מיחידות הדיור בלבד (המערבית),. התוספת בסך 25 מ"ר הינה בנוסף ל-220 מ"ר המותרים בתכנית גז/במ/203 לכל יחידת דיור מבית דו משפחתי, כך שלא תפגע האפשרות של בעלי יחידת הדיור המזרחית, לקדם בעתיד תכנית דומה לתוספת זכויות בניה. במסגרת התכנית מוצע שינוי בתכסית הבניה המותרת בקומה (150 מ"ר במקום 120 מ"ר המהווים 40% מתכסית שטח המגרש). מלבד זה, אין שינוי בזכויות הבניה ליחידת הדיור הדו-משפחתי המזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

גז/מק/102/30 בית חשמונאי 105 תוספת שטח

426-0892737

מספר התכנית

0.744 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (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 192127

קואורדינאטה Y 644421

1.5.2 תיאור מקום

בית חשמונאי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גזר חלק מתחום הרשות : בית חשמונאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5429	מוסדר	חלק	13	

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



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/ במ/ 203	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 203 ממשיכות לחול.	4062	536	26/11/1992



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				חגית אזריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אזריאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/09/2020	חגית אזריאל	19: 36 27/09/2020		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	רעיה חניניץ			בית חשמונאי	(1)	8			komissarchik@gmail.com
	פרטי	אלכסנדר קומיסרציק			בית חשמונאי	(1)	8			komissarchik@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חשמונאי 8.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רעיה חניניץ			בית חשמונאי	(1)	8			komissarchik@gmail.com
פרטי	אלכסנדר קומיסרציק			בית חשמונאי	(1)	8			komissarchik@gmail.com

(1) כתובת: בית חשמונאי 8.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אזריאל	26077		רחובות	מגיני הגליל (1)	53 ב			azrielhagit@gmail.com
מודד	מודד	בדיר גומעה	1434	קסם מדידות	כפר קאסם (2)				03-5074901	badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: מגיני הגליל.

(2) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	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 שטח בניה עיקרי, שינוי בקו בנין קדמי לשני המגרשים והגדלת השטח המותר לבניה בקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח בניה עיקרי בסך 25 מ"ר ל- 220 מ"ר המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 17 ב הגדלת שטח הבניה המותר בקומת קרקע 150 מ"ר במקום 120 מ"ר (40%) המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 9 הקטנת קו בנין קדמי 4.77 מ' במקום 5 מ' ו- 4.38 מ' במקום 5 מ' וקו בנין צידי 2.76 מ' במקום 3 מ' המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה 2
מגורים א'	1	
מגורים א'	1	

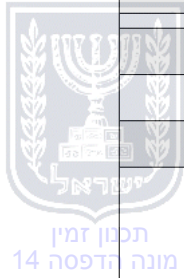
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למגורים דו משפחתי	744	100
סה"כ	744	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	744.28	100
סה"כ	744.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, מבני שרות, חניה, פרגולה, גדר.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תותר הקמת מבני עזר . קווי בנין למבני העזר יהיו קדמי 5 מ', צידי 3 או 0 בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש ובתנאי הסכמת שכן לבניה בקו בנין 0. קו בנין אחורי 5 או 0 בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש ובתנאי הסכמת שכן לבניה בקו בנין 0. חניה מקורה : קו בנין קדמי 2 מ' צידי 3 או 0.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות							
מגורים א'	1	744	465 (1)	30 (2)	40	2	2	(3)	3	5	(3)

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין למבנה עזר עפ"י המפורט בסעיף 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לבית המגורים בצד המזרחי 220 מ"ר לבית המגורים בצד המערבי 245 מ"ר.

(2) 15 מ"ר חניה מקורה לכל יחידת דיור.

(3) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחום המגרש עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

בכל חצי מגרש יהיה הריסה או הסדרה של המבנים והתוספות שאינן בהיתר.

6.3

כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לוועדה המקומית גזר .

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק מיזם התכנית.

6.5

הריסות ופינויים

המבנים המסומנים להריסה יחרסו כתנאי לתחילת עבודות בעת הוצאת היתר בניה או יוסדרו בבקשה להיתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי