

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1012079

בר/מק/109/1/10 תוספת זכויות בניה במגרש 307 באירוס



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

בגלל אילוצי מיקום קיימים, מבקשים תוספת 7% זכויות בניה במגרש 307 בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/109/10/1 תוספת זכויות בניה במגרש 307 באירוס

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

456-1012079

מספר התכנית

0.506 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17)

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 שורקות
 קואורדינאטה X 178825
 קואורדינאטה Y 648175

1.5.2 תיאור מקום

אירוס ישוב קהילתי - מגרש ביעוד מגורים א'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות: אירוס

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אירוס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3741	מוסדר	חלק	311	

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
בר/ 109 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 109 / 1 ממשיכות לחול.	4670	4724	13/08/1998
456-0116780	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0116780 ממשיכות לחול.	6835	6719	14/07/2014
בר/ 309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	6203	2695	23/02/2011
בר/ מק/ 309 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6565	3612	19/03/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה היקרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה היקרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	11: 27 20/08/2021	יהודה היקרי	20/08/2021	1		מחייב חלקית	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	13: 39 04/11/2021	יהודה היקרי	20/08/2021	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	ליאור זגה			אירוס	(1)	18	052-5422433		lior@zaga.co.il
	פרטי	מיטל זגה			אירוס	(1)	18	052-5422433		lior@zaga.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : השחף 18.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאור זגה			אירוס	(1)	18	052-5422433		lior@zaga.co.il
פרטי	מיטל זגה			אירוס	(1)	18	052-5422433		lior@zaga.co.il

(1) כתובת : השחף 18.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ליאור זגה			אירוס	(1)	18	052-5422433		lior@zaga.co.il
בעלים		מיטל זגה			אירוס	(1)	18	052-5422433		lior@zaga.co.il

(1) כתובת : השחף 18.

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	יהודה היקרי		היקרי אדריכלים	רחובות	הורביץ אלי	12	077-5012051		yehuda@hikri.co.il
מודד	מודד	חאלד עאזם	730	חאלד עאזם מודד	טייבה	(1)		050-5239788		azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת : ת.ד . 464.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-7% משטח המגרש שהם 35.42 מ"ר, השטח יתווסף למניין השטח עיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א)(17)ב' לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	307



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	506	100
סה"כ	506	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.66	100
סה"כ	505.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש למגורים ולשימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה מגורים ביחידת דיור אחת. (בתים בודדים) 2. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים - אמנים ובלבד שהנ"ל יבנו במגרש מגורים של העוסק ויהיו חלק ממבנה המגורים. השטח לעיסוק הנ"ל יהיה חדר אחד ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר והכלול באחוזי הבניה. 3. נספחים (מבני עזר) למבני מגורים. 4. מוסך חניה למכוניות פרטיות. <p>הנ"ל הינו מכח תכנית מאושרת בר/109\1</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. בריכת שחיה פרטית, בהתאם לתכניות מאושרות בר/309, בר/מק/309/3
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>מבני עזר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יכול שיהיה צמוד למבנה הראשי או נפרד ממנו. מבנה עזר הצמוד למבנה הראשי יכולו עליו הוראות קווי הבניין כמצוין בטבלת האזורים והתשריטים למעט מבנה המוסך לחניה היכול להיבנות בסמוך לחזית הגובלת בכביש בקו בנין קדמי של 2 מ'. 2. מבנה עזר שאינו צמוד למבנה הראשי, ניתן להקימו על גבול המגרש, לא יקבעו בו כל פתחים לכיוון השכן וכן לא יתוכנן ניקוז גג המבנה הנספח אל חלקת השכן. 3. מבנה עזר המנותקים מן המבנה הראשי לא יעלה גבהם נטו על 2.2 מ' וגבהם הכלי (במדידה חיצונית) על 3.5 מ'. <p>הנ"ל מכח תכנית מאושרת בר/109\1</p> <p>בניה על קומת עמודים מפולשת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. באזור המגורים לא תותר בניה של קומת עמודים מפולשת וכל הבניה תיהיה צמודת קרקע או מסד שגובהו בנקודה הגבוה ביותר לא יעלה על 1.2 מ', יחסית לגובה הקרקע הצמודה למבנה. גובה בניינים. 1. גובה מקסימלי במבני מגורים כולל גג הרעפים לא יעלה על 9.8 מ'. <p>הנ"ל הינו מכח תכנית מאושרת בר/109\1</p>
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים המותרים במרתף יהיו בהיקף קומת הקרקע. 2. יתר ההוראות לבניית מרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית בר/109\1 3. לא תותר העברת שטחים עיקריים ממתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע. העברת שטחים אלה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית. 4. לא תותר כניסה חיצונית למרתף, הדבר יהווה סטייה ניכרת מתכנית. 5. גודל החלונות במרתף יקבע בהתאם לשימוש. 6. רוחב ועומק חצר אנגלית לא יחרוג מ 1.5 מ' ממפלס הקרקע. רצפת החצר האנגלית לא תיהיה בגובה מפלס רצפת המרתף. <p>הנ"ל הינו מכח תכנית מאושרת 456-0116780</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4		5	(3)	(3)	1	2	9.8	1	(2)		195	52	263.12 (1)	506	307	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 45% משטח המגרש שהם 227.70 מ"ר מכח תכנית מאושרת 456-0116780 + 7% משטח המגרש שהם 35.42 מ"ר.

(2) 195 מ"ר מכח תכנית מאושרת 456-0116780.

(3) קו בנין 0 מ' בהסכמה הדדית (כמפורט בתכנית מאושרת 456-0116780).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחום המגרש בלבד ולפי תקנות התכנון והבניה.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בתוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

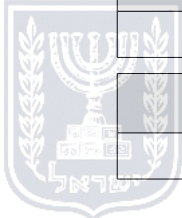
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 5



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 5



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 5