

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1001338

בר / מק / 109 / 1 / 11 תוספת זכויות בניה במגרש 121 באירוס

מרכז

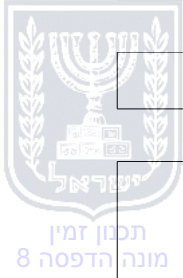
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

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

תוספת שטחים של 7% משטח המגרש לפי תיקון 101 לחוק.



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 / 109 / 1 / 11 תוספת זכויות בניה במגרש 121 באירוס

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 456-1001338

שטח התכנית 1.2 0.504 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

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	179019
קואורדינאטה Y	648614

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24		אירוס

שכונה אירוס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3740	מוסדר	חלק	255	

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 8



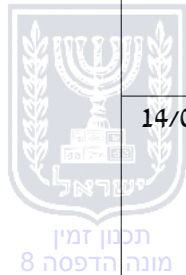
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אליאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אליאסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה-מצב מאושר	18: 29 19/07/2021	ארז אליאסין	19/07/2021	1		מחייב חלקית	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 24 16/11/2021	ארז אליאסין	16/11/2021	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	ינון רודיך			אירוס	(1)	24			yunon.rudich@weizmann.ac.il
	פרטי	הילה שוחט			אירוס	(1)	24			hila.shochat@weizmann.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הכורכר 24 אירוס.

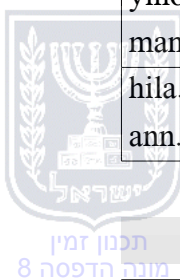
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ינון רודיך			אירוס	(1)	24			yunon.rudich@weizmann.ac.il
פרטי	הילה שוחט			אירוס	(1)	24			hila.shochat@weizmann.ac.il

(1) כתובת: הכורכר 24 אירוס.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

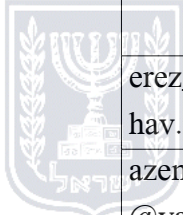
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ינון רודיך			אירוס	(1)	24			yunon.rudich@weizmann.ac.il
בעלים		הילה שוחט			אירוס	(1)	24			hila.shochat@weizmann.ac.il



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	ארז אליאסין	106467	ארז אדריכלים	רחובות	בית הפועלים	1	08-9477466		erez_arc@zahav.net.il
מודד	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(1)		09-7995374		azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת : טייבה 40400 ת"ד 464.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 8



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 35.28 מ"ר, השטח יתווסף למניין השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א)(17)ב' לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	121



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	504	100
סה"כ	504	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.05	100
סה"כ	505.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 הנו מכוח תכנית מאושרת בר/109/1.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. בריכת שחיה פרטית, בהתאם לתכניות מאושרות בר/309/3, בר/מק/309/3.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>4.1.2.1 א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>מבני עזר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני עזר יכול שיהיה צמוד למבנה הראשי או נפרד ממנו. מבנה עזר הצמוד למבנה הראשי יחולו עליו הוראות קווי הבניין כמצוין בטבלת האזורים והתשריטים למעט מבנה המוסך לחניה היכול להיבנות בסמוך לחזית הגובלת בכביש בקו בניין של 2 מ'. 2. מבנה עזר שאינו צמוד למבנה הראשי: ניתן להקימו על גבול מגרש, 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 הכללי (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 תהיה 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 רעפים, לא יעלה על 9.8 מ' <p>הנ"ל הנו מכוח 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 מתחת 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 חלונות במרתף יקבע בהתאם לשימוש. 6. רוחב ועומק חצר אנגלית לא יחרוג מ 1.5 מ' ממפלס הקרקע. רצפת חצר אנגלית לא תהיה בגובה מפלס רצפת המרתף. <p>הנ"ל הנו מכוח 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						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4		5	3 (4)	3 (3)	1	2	9.8	1	(2)	195	52	262.08 (1)	504	121	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 226.80 מ"ר מכח תכנית מאושרת +456-0116780 7% משטח המגרש שהם 35.28 מ"ר..
- (2) 195 מ"ר מכח תכנית מאושרת 456-0116780.
- (3) קו בנין 0 מ' בהסכמה הדדית (כמפורט בתכנית מאושרת 456-0116780).
- (4) קו בנין 0 מ' בהסכמה הדדית (כמפורט בתכנית מאושרת 456-0776780).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

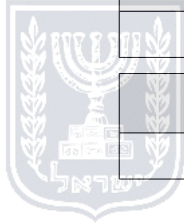
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מאושרות עפ"י תכנית 456-0116780

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	(4) 5	(3) 3	(3) 3	1	2	12	1	(2)	(2)	(1)	45	480	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	(4) 5	(3) 3	(3) 3	1	2	12	1	(2)	(2)	(1)	45	480	מגורים אי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	(4) 5	(3) 2	(3) 2	1	2	12	2	(6)	(6)	(5)	60	480	מגורים אי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	(4) 4	(3) 3	(3) 3	1	2	12	2	(6)	(6)	(5)	65	410	מגורים אי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	(4) 5	(3) 3	(3) 3	1	2	12	1	(2)	(2)	(1)	45	440	מגורים אי	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 52 מ"ר.

(2) 195 מ"ר.

(3) קו בניין צידי - 0 בהסכמה הדדית.

(4) קו בניין אחורי במגרשי מגורים הגובלים בגן לאומי במזרח הישוב יהיה 6 מ'.

קו בניין אחורי במגרשי מגורים הגובלים עם כביש 42 יהיה 9 מ' ובלבד שקו הבניין מציר כביש 42 לא יקטן מ-96 מ'.

(5) 60 מ"ר.

(6) 210 מ"ר.