

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0810283

גז/מק/33/157 תוספת זכויות במגרש 71 כרמי יוסף

מרכז

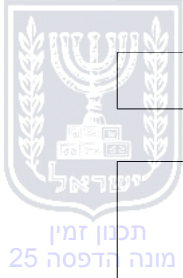
מחוז

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 נועדה לאפשר הסדרה ואשרור של תוספות שטחי שירות והפיכת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי, תוך כדי הסדרה של קווי בניין צידיים, לבית מגורים קיים. השטחים המבוקשים להסדרה נמצאים בכל המפלסים - עפ"י תכנית בינוי מצורפת. מבוקשת תוספת קומה - בקומה מפולשת שהפכה לקומת מרתף. ייעוד המגרש - בעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גז/מק/33/157 תוספת זכויות במגרש 71 כרמי יוסף
-----------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	426-0810283
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	0.810 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-------------------------	-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (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 192096

קואורדינאטה Y 639642

1.5.2 תיאור מקום

הגפן 21 כרמי יוסף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: כרמי יוסף

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמי יוסף			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4847	מוסדר	חלק	71	

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גז/ 157	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 157. הוראות תכנית גז/ 157 תחולנה על תכנית זו.	2664			16/10/1980
גז/ 157 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 157 / 1 ממשיכות לחול.	2946			21/07/1983
גז/ 157 / 5	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 157 / 5 ממשיכות לחול.	3799	3875		14/09/1990



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				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	12/06/2021	טליה מרקוביץ	22: 09 12/06/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/06/2021	טליה מרקוביץ	23: 44 12/06/2021		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורה אלקן			כרמי יוסף	(1)				
	פרטי	גדעון אלקן			כרמי יוסף	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגפן 25 כרמי יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורה אלקן			כרמי יוסף	(1)				
פרטי	גדעון אלקן			כרמי יוסף	(1)				

(1) כתובת: הגפן 25 כרמי יוסף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע שונים בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		088591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בדיר גומעה	1434		רמת גן	(1)		03-6731334		horeshsh@gmail.com

(1) כתובת: רמת גן. רח' לוי 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

הגדלת שטחים המותרים לבניה עיקריים + שטחי שירות במרתף, שינוי בקווי בניין צידיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי, מ-220.00 מ"ר ל- 270 מ"ר, לפי סעיף 62א(א) (17) לתו"ב.

2. הגדלת שטחי שירות המותרים לבניה בקומת מרתף ל- 111.00 מ"ר, במקום 50 מ"ר המותרים- לפי סעיף 62א(א) (15) לתו"ב .

3. שינוי קווי בניין צידיים :

שינוי בקו בניין צפוני מ- 5.00 מ' ל- 4.82 מ'.

שינוי בקו בניין דרומי מ- 5.00 מ' ל- 2.97 מ'. לפי סעיף 62א(4) לתו"ב.

4. תוספת קומה לפי סעיף 62 א(4) לתו"ב.

5. גובה חלונות מרתף 1.10 מ' במקום 0.70 מ' לפי סעיף 62א(9) לתו"ב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים	100	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים	100	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בעלי מקצוע	810	100
סה"כ	810	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	810.25	100
סה"כ	810.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, מרתף, מבני עזר, מיגון, חניה, בריכת שחיה פרגולה וגדר.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
בינוי ו/או פיתוח	ב
יחיד הכוללת 3 קומות - שטח עיקרי כולל 270 מ"ר, שטח שירות בקומת מפלס הכניסה ומעל מפלס הכניסה: 45 מ"ר. שטח שירות במפלס המרתף: 111.00 מ"ר. הכוללים מקלט ואחסנה. לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף. מרתפים: שטח המרתף לא יכלל בחישוב שטחה של יחידת הדיור. שטחי שירות ומבני עזר - קו בניין צידי למבנה עזר כולל מבנה חנייה, 3 מ' או 0 בהסכמת השכן. קו בניין אחורי 5 מ'. לא תותר הקמת מבני עזר (מלבד חניה) שאינם מחוברים לבית המורים, בחזית המגרש, בשטח הקו החזיתי של בית המגורים ובין גבול המגרש החזיתי. בריכת שחיה פרטית: שפת הבריכה תהייה מרוחקת 5.5 מ' מגבולות המגרש. הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לא יבלטו אל מחוץ לקווי הבניין. המרחק המינימאלי בין בית המגורים והבריכה יהיה 4.00 מ'. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. המגרש יגודר 3 מ' מכל כיוון בגובה 2 מ', בגבולותיו במקביל לבריכה. הגדר תהייה אטומה. שטח מבני עזר לבריכה הכוללים שירותים, לא יעלו על 5.00 מ"ר. עומק מקסי' של הבריכה לא יעלה על 1.80 מ', התקנת מקפצות אסורה. יותקן מז"ח בראש מערכת אספקת המים. סילוק המים, למערכת הביוב המרכזי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים	מגורים	100	810	270	45 (1)	(2)	111 (3)		1	9.5 (4)	2	1	(5)	(5)	5	5

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:

עבור קו הבניין הצידי דרומי, במקטע בו התכנית משנה את קו הבניין, לא יותר שינוי נוסף בקווי הבניין במסגרת הקלה. הדבר יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מחסנים, מקלט, מבני עזר לבית.
- (2) לא יותרו שימושים עיקריים למטרות עיקריות במרתף.
- (3) שטח שירות עפ"י תו"ב.
- (4) 1. במגרש עולה (ששיפועו עולה מן הכביש לעבר פנים המגרש) - 7.0 מ' מגובה מרכז המגרש.
2. במגרש יורד (ששיפועו יורד מן הכביש לעבר פנים המגרש) - 9.5 מ' מגובה מרכז המגרש.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לקליטת הבקשה להיתר, יהיה -אישור מח' פיקוח שלא קיימת יח"ד נפרדת.

6.3**כתב שיפוי**

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הועדה / המועצה המקומית גזר

6.4

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

6.5**הריסות ופינויים**הריסת פיתוח חורג מגבול מגרש - בכפוף להתחייבות מול הוועדה.
הריסת/פינוי המכולה עפ"י המסומן בתשריט. מצב מוצע יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי