

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-1121334

בני עי"ש - הוספת זכויות רח' החצב 4

מרכז

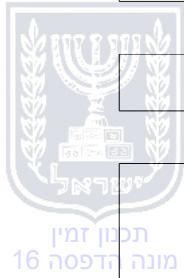
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

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

תכנית 8/במ/12 החלה על המגרש מאפשרת בניה בקו בנין צד צפוני 3 מ'.
השטח הגובל מצפון הנו ביעוד מבני ציבור , עם זיקת מעבר להולכי רגל. מבוקש שינוי קו בנין צפוני ל- 0 בלבד.
כמו כן, מבוקש תוספת זכויות בניה לשם הסדרת חריגת בניה קיימת בדירה בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בני עי"ש- הוספת זכויות רח' החצב 4

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

453-1121334

מספר התכנית

0.786 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4)

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	זמורה
קואורדינאטה X	177150
קואורדינאטה Y	632950

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני עיי"ש - חלק מתחום הרשות: בני עיי"ש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני עיי"ש	החצב	ב4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
486	מוסדר	חלק	182	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
8/ במ/ 12	שינוי	התכנית משנה רק את המופיע בהוראות תכנית זו. יתר הוראות תכנית 8/ במ/ 12 ממשיכות לחול.	3819	626		26/11/1990



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				רחל בילסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל בילסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/02/2023	רחל בילסקי	22: 54 28/02/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/03/2023	רחל בילסקי	13: 54 26/03/2023		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	יעקב שעירי			בני עיי"ש	החצב	4 ב	054-5447345		
	פרטי	נטי שעירי			בני עיי"ש	החצב	4 ב	050-7158871		natisheiri@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב שעירי			בני עיי"ש	החצב	4 ב	054-5447345		
פרטי	נטי שעירי			בני עיי"ש	החצב	4 ב	050-7158871		natisheiri@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל בילסקי	118147		מצפה אילן	האלון	43	04-6255464		office@bniyaeruka.com
	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(1)				natheer.ab@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 555.

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
בנין צמוד קרקע	בנין המוגדר ביעוד מגורים ב' לפי תכנית 12/במ/8 ומתאים למאפייני סעיף 1.א.5 בהוראות התכנית.

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**

הסדרת תוספת בניה קיימת באמצעות הגדלת זכויות בניה ושינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62 א(א)(16) א(1)
- שינוי קו בנין צדי צפוני לפי סעיף 62 א(א)(4)
- הריסת חדר טרומי בקומת הקרקע המסומן בתשריט לפי 62 א(א)(19)



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

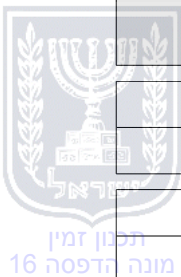
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	182	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
מגורים ב'	182	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	786	100
סה"כ	786	100

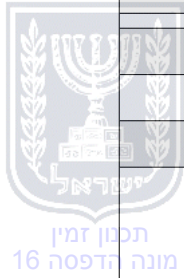
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	789.31	100
סה"כ	789.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בצפיפות של 8 יח"ד לדונם.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר בניית מבנה עזר לחניה בקו בנין קדמי 0. בכפוף לתכנית עיצוב מחייבת שתקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
	2. תותר בניית מדרגות חיצוניות מחוץ לקווי הבניין, באישור הועדה המקומית, בתנאי שישתלבו תכנונית ועיצובית ברחוב ובמגרשים הסמוכים.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית
ג	חלוקה ו/או רישום
	ניתן יהיה לחלק את המגרש לחלוקת משנה בתנאי ששטח מגרש מינימלי יהיה 200 מ"ר
ד	אקוסטיקה
	תכנית שתוגש בתחום התכנון תותאם מבחינה אקוסטית לנספח בטחון אקוסטי ת.מ.מ. 3/3.



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	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים ב'	182	786	943.2 (1)	15 (2)	(3)		40	8	2	1	0 (4)	3 (5)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 786 מ"ר לפי החלוקה הבאה: 40% לכל קומה + 20% לקומת גג, סה"כ 100%. 20% תוספת זכויות לשטח העיקרי ל-8 יח"ד. 19.65 מ"ר לכל יח"ד.
- (2) מבנה עזר לחניה + מרחב מוגן לפי תקן פקע"ר, לכל יח"ד.
- (3) בניית מרתף בתחום קווי הבנין שנקבעו בתכנית 8/במ/12. יובהר כי לא ניתן להגדיל את קומת המרתף ביחס לקווי הבנין המבוקשים בתכנית זו..
- (4) צפוני לכיוון השב"צ. 0 או עד 1 מ' מגבול המגרש.
- (5) דרומי.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

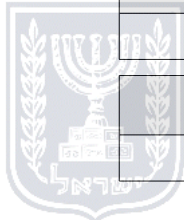
תכנון על פי ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2 תנאים בהליך הרישוי

תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה הריסה של המבנה הטרומי המסומן להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: **453-1121334** שם התוכנית: **בני עייש- הוספת זכויות רח' החצב 4**

רחל בילסקי, אדריכלית
מ.ר. 0118147

עורך התוכנית: **רחל בילסקי, אדריכלית** תאריך: **26.2.2023** חתימה: _____



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				קדמי	צדדי	צדדי	אחורי		
מגורים ב'	182	786	786 מ"ר(1)	15 מ"ר(2)	(3)		100%	8	40%	2	1	3	0/3 (4)	0/3 (4)	5

הערות:

1. 100% ב-2 קומות של 40% וקומת גג של 20%.
2. 15 מ"ר לחניה
3. מרתף במסגרת קווי הבנין
4. בהסכמת שכנים

