

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0348722

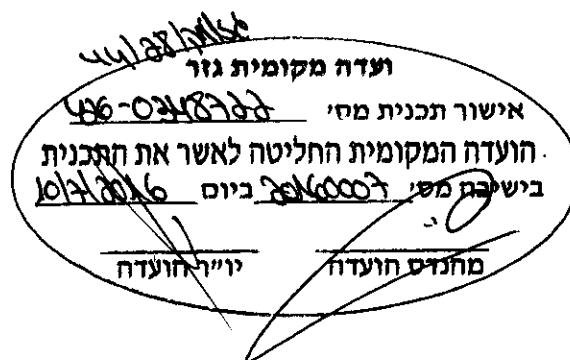
גז/מק/44/28 - שינוי בקווי בנין-נוף אילון-משפחת פרנקל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי גזר

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שינוי בקו בנין אחורי לבית מגורים קיים
עקב בניה קיימת, שינוי בקווי בנין למרפסת קדמית + גג רשת בחזית קדמית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 426-0348722

1.2 שטח התכנית 0.383 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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	גזר
	קואורדינאטה X	198780
	קואורדינאטה Y	641437

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5720	מוסדר	חלק	133	

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 / 28 / 39	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז / 28 / 39. הוראות תכנית גז / 28 / 39 תחולנה על תכנית זו.	6729	2796	07/01/2014

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				שגית גולדשמיט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שגית גולדשמיט		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	31/08/2015	שגית גולדשמיט	31/08/2015	נספח טבלת מצב קיים	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	10/01/2016	שגית גולדשמיט	10/01/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	10/01/2016	שגית גולדשמיט	10/01/2016		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישיי פרנקל			נוף איילון	אריאל	19	077-7052265	077-7052265	saggitg@gmail.com
	פרטי	מירב פרנקל			נוף איילון	אריאל	19	077-7052265		meravfra@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ישיי פרנקל			נוף איילון	אריאל	19	077-7052265	077-7052265	saggitg@gmail.com
חוכר	מירב פרנקל			נוף איילון	אריאל	19	077-7052265		meravfra@gmail.com

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	שגית גולדשמיט	116568		גמזו	האלון	68	077-7052265	077-7052265	saggitg@gmail.com
	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ לביב חלבי מודד מוסמך	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

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

שינוי בקו בנין אחורי לבית מגורים קיים
שינוי בקווי בנין למרפסת + גג רשת בחזית קדמית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין אחורי לבית קיים 2.87 מ' במקום 4 מ' המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
שינוי בקו בנין קדמי למרפסת + גג רשת 1.68 מ' ו- 2.08 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.383
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	308
		-308
		ללא שינוי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	383	100
סה"כ	383	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים מבני שירות פרגולה חניה גדר וכדומה
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% 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			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים	מגורים א'	1	383	240	68	(1)	50	1	11	(2) 2	3	0 (3)	2.87 (4)	4 (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

הערה ברמת הטבלה:

ראה פירוט הערות לטבלה בטבלה המצורפת כנספח זכויות מאושר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקונטור קומה מעל.
- (2) +קומה שלישית חלקית כמפורט בטבלת זכויות הבניה המצורפת..
- (3) ללא שינוי מתכנית מאושרת קיימת-קו בנין 0 לבניה בבית דו משפחתי..
- (4) כמצויין בתשריט לבניה הקיימת
כל בניה עתידית בקו בנין 4 מ'..
- (5) 4 מ' לבניה הקיימת והעתידית, למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו.
שינוי בקו בנין קדמי למרפסת + גג רשת 1.68 מ' ו- 2.08 מ' ..

6. הוראות נוספות	
6.1	כתב שיפוי
	המצאת כתב שיפוי לטובת מועצה אזורית גזר טרם הפקדת התכנית.
6.2	היטל השבחה
	תשלום היטל השבחה ע"י יזם התכנית.
6.3	הריסות ופינויים
	מבנים החורגים מגבול מגרש יהרסו כתנאי להיתר בניה.

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
מיידי 09:04 29/05/2016 8382100	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ישיי פרנקל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: מירב פרנקל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: ישיי פרנקל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: מירב פרנקל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: שגית גולדשמיט	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: חתימת שגית גולדשמיט מ.ר. 00116568

טבלת זכויות בניה מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם (נש))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת א+ב	5719 5720, ידו	ע"פ תכנית תקפה	240 מ"ר לכל יח"ד	68 מ"ר לכל יח"ד	-	קונטור קומת הקרקע	308 לכל יח"ד + מרתף	364	ל.ר	50%	11 מ' 0.00 של הבניין	2+ ק.חלקית	1 מרתף	ע"פ תכנית תקפה	3	3	4
	1,2,3 "רביעיות"		167 מ"ר ליח"ד	50 מ"ר לכל יח"ד	-	קונטור קומת הקרקע	217 לכל יח"ד + מרתף	60		50%	11.5 מ' 0.00 של הבניין	3+ ק.חלקית	1 מרתף		0	1.2	1.2

הערות:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין חזיתי וצידי "0".
2. גובה נטו מקסימלי לשטחי שירות(מלבד ממ"דים) 2.2 מ'.
3. מותרת בניית מרתף לכל יח"ד בתחום שלא יחרוג מהקירות החיצוניים של קומת הקרקע.
4. חגישה למרתפים תהיה מתוך המבנה למגורים ללא כניסה חיצונית נפרדת.
5. מעבר לשטחים המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית מרפסות מקורות בשטח של עד 20 מ"ר עיקרי.
6. יותר ניוד שטחי שירות בין הקומות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
7. במגרשי ה"דו-משפחתיים" תותר בניית מחסן עד לקו בנין "0" צידי ואחורי וכן חניה מקורה בקו בנין קדמי "0" וצידי "0".
8. במגרשי ה"רביעיות" לא יותרו מחסנים כפינות המגרשים.
9. שטחי השירות לדו משפחתיים כוללים: עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה מקורים, 12.5 מ"ר לממ"ד ו- 10 מ"ר למערכות טכניות.
10. שטחי השירות רביעיות כוללים: 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר לממ"ד, 10 מ"ר למערכות טכניות ו- 17.5 מ"ר לחדרי מדרגות, אשפה ושונות.
11. תוספת הזכויות ע"פ תכנית זו מותנוות ביכולת מימושן בהתאם לגודל המגרש.
12. שטח המרתף ישמש כשטח עיקרי אלא אם משמש למטרות שרות כהגדרתם ע"פ חוק התו"ב.
13. בשלב א' תוספת 74 מ"ר עיקרי ו- 68 מ"ר שטח שרות תותר למגרשים שגודלם לא יפחת מ- 295 מ"ר.
- בשלב ב' תוספת 73 מ"ר עיקרי ו- 68 מ"ר שטח שרות תותר למגרשים שגודלם לא יפחת מ- 295 מ"ר.
- תוספת של 50 מ"ר שרות תותר במגרשים שגודלם לא יפחת מ- 600 מ"ר (רביעיות).