

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0489385

אחיעזר 1211 - בדני - שינוי קו בנין לפרגולת בטון

מרכז

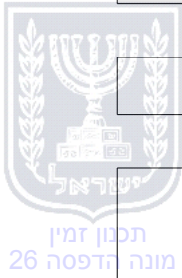
מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק לוד

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

מטרת התב"ע - שינוי קו בניין לכיוון מזרח ודרום, של פרגולה קיימת מבטון, והסדרת המצב הקיים בשטח לפי היתר בנייה שניתן כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: אחיעזר 1211 - בדני - שינוי קו בנין לפרגולת בטון

מספר התכנית 425-0489385

1.2 שטח התכנית 0.505 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 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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**

עמק לוד

קואורדינאטה X

188204

קואורדינאטה Y

654182

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

עמק לוד - חלק מתחום הרשות: אחיעזר

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אחיעזר	יסמין	1211	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4982	מוסדר	חלק		5

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

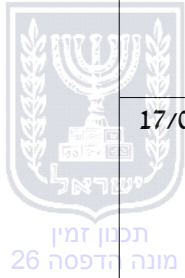
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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' / 391 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז' / 391 / 14 ממשיכות לחול.	4122	3415	17/06/1993
גז' / 391 / 30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז' / 391 / 30 ממשיכות לחול.	5045	1100	07/01/2002
גמ' / 391	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ' / 391 ממשיכות לחול.	658		02/04/1959



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				דריו גרונצוויג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דריו גרונצוויג		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/01/2017	דריו גרונצוויג	28/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2017	דריו גרונצוויג	28/03/2017		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	אביב בידני			אחיעזר	יסמין	121 1	050-6200539		avivbadani@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביב בידני			אחיעזר	יסמין	121 1	050-6200539		avivbadani@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אביב בידני			אחיעזר	יסמין	121 1	050-6200539		avivbadani@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	דריו גרונצוויג	112132		רמת גן	רוקח	41	03-7511518		darioarc@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שאול חורש	260		רמת גן	לוי	1	03-6731334		horeshsh@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 קו בניין צידי (מזרחי) ואחורי, של פרגולה קיימת מבטון והסדרת המצב הקיים בשטח לפי היתר בנייה שניתן כחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי נקודתי לקו בניין צידי מזרחי, מ- 4.0, ל- 1.7 מ', לקו בניין לפרגולה בנויה.
2. שינוי נקודתי לקו בניין אחורי, מ- 4.0 ל- 3.9 מ', לקו בניין לפרגולה בנויה.
3. שינוי הוראות לגבי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, כך שמותר להקים פרגולות בנויות מבטון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

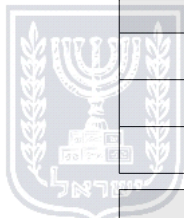
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1211

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	505	100
סה"כ	505	100

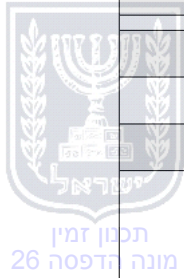
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.51	100
סה"כ	499.51	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבני עזר
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תותר הקמת פרגולות בנויות מבטון, במסגרת קווי הבנין העיליים.
ב	קווי בנין קווי הבניין לפרגולה הבנויה יהיו כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבית שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
												שרות	עיקרי				שרות
	1 (9)	5 (8)	4 (7)	4 (6)	4 (5)	1	2	8.5 (4)	1	180 (3)	325	45 (2)	60	220 (1)	505	1211	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

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן להקים גדר לאורך קו הגבול של המגרש בתחום החלקה (קו בניין 0) גם ללא הסכמת השכנים. בהסכמה משותפת של שכנים לאותו גבול מגרש ניתן להקים את הגדר גם על קו הגבול.
- קו הבנין ישאר כפי שהוא בתבוע המקורית, למעט לקו בניין לפרגולה כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותר לבנות 120 מ"ר בקומה אחת, או 220 מ"ר בשתי קומות.
- (2) 1. מיקום המרתף לא יחרוג מקווי המתאר החיצוניים של מבנה המגורים שמעליו.
2. ניתן להשתמש בחלק מהמרתף כשטח שרות וזאת במקום שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין והשאר יחושב כשטח עיקרי.
- (3) נתון זה הינו במ"ר וכולל את שטחי השרות.
- (4) גובה מדוד מגובה פני הכניסה הקובעת לבניין (+0.00).
- (5) 1. קו בנין צידי 4 מ' למעט בניה קיימת בהיתר בקיר אטום. בכל בניה עתידית נוספת או במקרה של הריסה ובניה מחדש יחולו קווי הבניין ע"פ תכנית מאושרת מס. גז/30/391.
2. קו בניין צידי למבנה שרות (חנייה או מחסן) 0. למחסן בתנאי הסכמת השכן. באין הסכמת השכן יהיה קו הבניין הצדדי 3 מ'.
- (6) 1. קו בנין צידי מזרחי 4 מ' למעט לפרגולה קיימת כמסומן בתשריט ולבניה קיימת בהיתר בקיר אטום, בכל בניה עתידית נוספת או במקרה של הריסה ובניה מחדש יחולו קווי הבניין ע"פ תכנית מאושרת מס. גז/30/391.
2. קו בניין צידי למבנה שירות (חנייה או מחסן) 0. למחסן בתנאי הסכמת השכן. באין הסכמת השכן יהיה קו הבניין הצדדי 3 מ'.
- (7) 1. קו בנין אחורי 4 מ' למעט לפרגולה קיימת כמסומן בתשריט, בכל בניה עתידית נוספת או במקרה של הריסה ובניה מחדש יחולו קווי הבניין ע"פ תכנית מאושרת מס. גז/30/391.
2. קו בניין אחורי למבנה שרות (חנייה או מחסן) 0. למחסן בתנאי הסכמת השכן. באין הסכמת השכן יהיה קו הבניין האחורי 3 מ'.
- (8) קו בניין קדמי למבנה שרות (חנייה) - 0 - למבנה חנייה בלבד בתנאי שהשערים לא יפתחו לכיוון הרחוב ובהסכמת השכן.
- (9) 1 + מבנה עזר. מבנה עזר - חנייה ו/או מחסן.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

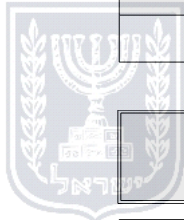
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - בתוך חמש שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26