

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0994418

בר/מק/109/1/9 תוספת זכויות בניה במגרש 224 באירוס

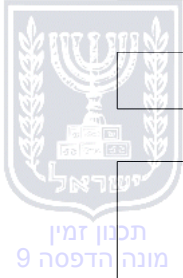
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי שורקות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מפאת אילוצי מיקום קיימים, מבקשים תוספת 7% זכויות בניה במגרש 224 באירוס, בסמכות וועדה מקומית. בנוסף, התכנית משנה קו בניין אחורי מ-5 מ', חזרה ל-3 מ' בעקבות אישור תכנית מס' 456-0116780, אשר שינתה קו בניין אחורי שאושר בתכנית נקודתית בר/מק/5/1/109 למגרש זה. הכול בסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/9/1/109 תוספת זכויות בניה במגרש 224 באירוס

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

456-0994418

מספר התכנית

0.505 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (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	שורקות
קואורדינאטה X	179000
קואורדינאטה Y	648300

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

שכונה

אירוס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3741	מוסדר	חלק	341	

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 9



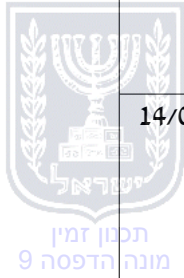
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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			יהודה היקרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה היקרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	17: 33 29/06/2021	יהודה היקרי	29/06/2021	1		מחייב חלקית	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 23 07/11/2021	יהודה היקרי	29/06/2021	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	מיטל סימן טוב			נס ציונה	לרר משה	35			ronensimantov1@gmail.com
	פרטי	רון סימן טוב			נס ציונה	לרר משה	35			ronensimantov1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיטל סימן טוב			נס ציונה	לרר משה	35			ronensimantov1@gmail.com
פרטי	רון סימן טוב			נס ציונה	לרר משה	35			ronensimantov1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיטל סימן טוב			נס ציונה	לרר משה	35			ronensimantov1@gmail.com
בעלים		רון סימן טוב			נס ציונה	לרר משה	35			ronensimantov1@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	יהודה היקרי		היקרי אדריכלים	רחובות	הורביץ אלי	12	077-5012051		yehuda@hikri.co.il
מודד	מודד	חאלד עזאם	730	חאלד עזאם מודד	טייבה	(1)		050-5239788		azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת : ת.ד. 464.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 והקטנת קו בנין אחורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-7% משטח המגרש שהם 35.35 מ"ר, השטח יתווסף למניין השטח עיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א(א)(17)ב' לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
- הקטנת קו בנין אחורי, מ-5 מ', ל-3 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	224



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	505	100
סה"כ	505	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	505.04	100
סה"כ	505.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 הינו מכח תכנית מאושרת בר/109\1</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. בריכת שחיה פרטית, בהתאם לתכניות מאושרות בר/309, בר/מק/309/3
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>מבני עזר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יכול שיהיה צמוד למבנה הראשי או נפרד ממנו. מבנה עזר הצמוד למבנה הראשי יכולו עליו הוראות קווי הבניין כמצוין בטבלת האזורים והתשריטים למעט מבנה המוסך לחניה היכול להיבנות בסמוך לחזית הגובלת בכביש בקו בנין קדמי של 2 מ'. 2. מבנה עזר שאינו צמוד למבנה הראשי, ניתן להקימו על גבול המגרש, 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 הכלי (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 תיהיה 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 הרעפים לא יעלה על 9.8 מ'. <p>הנ"ל הינו מכח 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 ממתחת 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 החלונות במרתף יקבע בהתאם לשימוש. 6. רוחב ועומק חצר אנגלית לא יחרוג מ 1.5 מ' ממפלס הקרקע. רצפת החצר האנגלית לא תיהיה בגובה מפלס רצפת המרתף. <p>הנ"ל הינו מכח 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	3	(3)	(3)	1	2	9.8	1	(2)	195	52	(1) 262.6	505	224	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 227.25 מ"ר מכח תכנית מאושרת 456-0116780 + 7% משטח המגרש שהם 35.35 מ"ר.

(2) 195 מ"ר מכח תכנית מאושרת 456-0116780.

(3) קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט, קו בנין 0 מ' בהסכמה הדדית (כמפורט בתכנית מאושרת 456-0116780).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

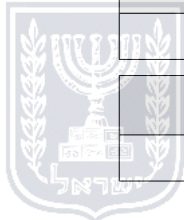
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9