

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0810283

גז/מק/33/157 תוספת זכויות במגרש 671 כרמי יוסף

מרכז

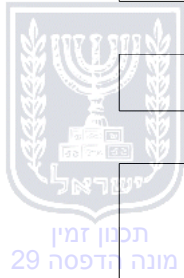
מחוז

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/33/157 תוספת זכויות במגרש 671 כרמי יוסף

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

426-0810283

מספר התכנית

0.810 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	כפיפות	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 157 / 1 ממשיכות לחול.	2946			21/07/1983
גז/ 157 / 5	כפיפות	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 ופיתוח	רקע	1: 250	1	19/12/2022	טליה מרקוביץ	22: 04 19/12/2022	בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/12/2022	טליה מרקוביץ	22: 14 19/12/2022	מצב מאושר	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	אורה אלקן (1)			כרמי יוסף					
	פרטי	גדעון אלקן (1)			כרמי יוסף					

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.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



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 62(א) (17) (ב) לתו"ב.

2. 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 62(א) (4) לתו"ב.

3. תוספת קומה לפי סעיף לפי סעיף 62 (א) (4) לתו"ב.

4. גובה חלונות מרתף 1.10 מ' במקום 0.70 מ', שינוי שטח שירות ממטרת חניה לשטח שירות אחסנה, לפי סעיף 62(א) (9) לתו"ב.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים	671	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים	671	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

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מרתף, מבני עזר, מיגון, חניה, בריכת שחיה פרגולה וגדר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
ב	בינוי ו/או פיתוח
	יח"ד הכוללת 3 קומות - שטח עיקרי מעל ומתחת מפלס הכניסה - 270 מ"ר, שטח שירות מעל ומתחת למפלס הכניסה - 75 מ"ר . שטחי השירות יכללו אחסנה , מיגון , חניה. 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 המגורים , בחזית המגרש , בשטח הקו החזיתי של בית המגורים ובין גבול המגרש החזיתי. תותר בניית ממ"ד כתוספת לשטחים המצוינים לעיל בשטח של עד 12.00 מ"ר . יותר מבנה עזר לבריכה בשטח של 5.00 מ"ר. בריכת שחיה לשימוש פרטי : ניטרול והפרעה לסביבה 1. קווי בניין : שפת הבריכה תהייה מרוחקת 5.50 מ' מגבולות המגרש. הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקו הבניין החוקי. 2. מרחק מבתי מגורים : המרחק המינימאלי בין בית המגורים לבריכה יהיה 4 מ'. 3. גודל הבריכה : לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. 4. גידור : המגרש יגודר 3 מ' מכל כיוון בגובה 2 מ' בגבולותיו במקביל לבריכה. הגדר תהייה אטומה (בלוקים, בטון, סלעייה וכו') 5. מבני עזר : גודלם ומיקומם - מבני העזר יכללו רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימאליים ולא יעלה על 5 מ"ר , ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי. קווי הבניין למבנה העזר , יהיו עפ"י קווי בניין קיימים , או בקו בניין 0.00 עפ"י הסכמת שכן. בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה 1. עומק מקסימאלי של הבריכה 2.20 מ'. 2. התקנת מקפצות אסורה. 3. א. בניית הבריכה הפרטית תהייה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה . סעיפים 1-12 ב. המים יוכלרו , או יהיה בהם כל חומר חיטוי מאושר אחר. ג. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים , מפורט אכני עפ"י פרק ז', סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'. ד. בן מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה , יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ , שימנע יניקה חוזרת של המים אל רשת צינורות האספקה.

מגורים	4.1
ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד טיהור וחיטוי מי הבריכה. ו. פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי. ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו מחויבים בהתייחסות משרד הבריאות על דרכי סילוקם.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים	671	810	220	25 (1)	50	50	345	1	2	1	(3)	(3)	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

הוראות טבלה 5:

עבור קו הבניין הצידי דרומי, במקטע בו התכנית משנה את קו הבניין, לא יותר שינוי נוסף בקווי הבניין במסגרת הקלה. הדבר יהווה סטייה ניכרת. תותר הוספת מרחב מוגן דירתי, בשטח המינימאלי הקבוע בתקנות התגוננות אזרחית, התש"ן-1990 (פרק ב' סימן א) זאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בתכנית זו. יותר ניווד שטח ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא הליך הקלה עבור שטח עיקרי ועבור שטחי שירות. יותר מבנה עזר לבריכה בשטח של 5.00 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מחסנים, מקלט, מבני עזר לבית מגורים.
- (2) במגרש יורד (ששיפועו יורד מן הכביש לעבר פנים המגרש) - 9.5 מ' מגובה מרכז המגרש.
- (3) 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