

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-1006584

גז/מק/32/102 - תוספת שטחים - בית חשמונאי 10/503א

מרכז

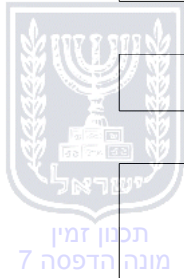
מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מתאר מקומית

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

מבקשים תוספת בנייה לבית מגורים דו משפחתי במגרש בגוש 5988, חלקה 501/14, לפי תצ"ר מס' 2215/2014 בישוב בית חשמונאי.
למגרש 503 קיימת תכנית גז/מק/16/102.
בתכנית זו אנו מבקשים תוספת 7% לשטח העיקרי (שטח חלקה 14 הוא 443 מ"ר * 7%), תוספת של 31.01 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי לבנייה במגרש לכל יחידת דיור 175.505 מ"ר. סה"כ לשתי יחידות דיור 351.01 מ"ר.

כמו כן מבוקש שינוי בקו בניין צידי למחסן, אפשרות לניוד שטח שרות תת קרקעי בעבור שימושי שירות על קרקעיים בנוסף לשטחי השרות העל קרקעיים, שינוי תכנית הקרקע מ-41% ל-50% על מנת לאפשר ניצול הזכויות המבוקשות בתכנית זו ושינוי גובה גג מ-9 מ' ל-9.5 מ' ככל שישמר גג רעפים היקפי למבנה, תוספת קומת עלית גג לשתי הקומות הקיימות, מתן אפשרות לגג שטוח במקום רעפים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/32/102 - תוספת שטחים - בית חשמונאי 10/503

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
------------------------	-----------

מספר התכנית	426-1006584
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.443 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

192724

קואורדינאטה Y

643780

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

גזר - חלק מתחום הרשות: בית חשמונאי

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית חשמונאי	הכרם	12א	

שכונה

גזר - חלק מתחום הרשות בית חשמונאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5988	מוסדר	חלק	14	

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	פרק	תאריך
גז/ 10/102	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/102/10 ממשיכות לחול	4453	370		03/11/1996
גז/ מק/ 102/ 16	החלפה		5428	3885		22/08/2005



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				חגית אזריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אזריאל		תשריט מצב מוצע	לא
תנוחה	רקע	1: 100	1	11/04/2022	חגית אזריאל	11: 23 11/04/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/02/2022	חגית אזריאל	10: 28 25/02/2022		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	אילן ברוש (1)			בית חשמונאי	הכרם	12 ב			tammybrosh@gmail.com
	פרטי	תמר ברוש (1)			בית חשמונאי	הכרם	12 ב			tammybrosh@gmail.com
	פרטי	אביב כרמי (2)			בית חשמונאי	הכרם	12			avivcarmi@gmail.com
	פרטי	יעל כרמי (2)			בית חשמונאי	הכרם	12			avivcarmi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חשמונאי.

(2) כתובת: 12א.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן ברוש			בית חשמונאי	הכרם (1)	12 ב			tammybrosh@gmail.com
פרטי	תמר ברוש			בית חשמונאי	הכרם (1)	12 ב			tammybrosh@gmail.com
פרטי	אביב כרמי			בית חשמונאי	הכרם (2)	12			avivcarmi@gmail.com
פרטי	יעל כרמי			בית חשמונאי	הכרם (2)	12			avivcarmi@gmail.com

(1) כתובת : בית חשמונאי.

(2) כתובת : 12א.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אזריאל	26077		רחובות	(1)	53 ב	052-5345745		azrielhagit@gmail.com
מודד	מודד	באדיר מועאד	1426	מודד	כפר קאסם	(2)		050-4605002		badiermoad@gmail.com

(1) כתובת : רחובות.

(2) כתובת : כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 טוריים	מגורים ב'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינויים בתכנית למגרש לבית דו משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי המהווים 7%, סה"כ תוספת שטח של 31 מ"ר לפי סעיף 62א (א)(17)(ב).

ניוד שטח תת קרקעי אל מעל הקרקע יתאפשר בעבור שימושי שרות על קרקעיים בלבד הכוללים ממד, אחסנה וחניה מקורה לפי סעיף 62א (א)(9).

שינוי קו בניין צידי למחסן חיצוני ל-0 מ' עפ"י תשריט - לפי סעיף 62א (א)(4).

שינוי גובה גג מ-9 מ' ל-9.5 מ' לבניית שטח עיקרי במפלס הגג לפי סעיף 62א (א)(4).

תוספת קומת עלית גג לשתי הקומות המותרות עפ"י סעיף 62א (א)(4).

שינוי תכסית קרקע מ-41% ל-50% - לפי סעיף 62א (א)(9).

גג שטוח במקום רעפים לפי סעיף 62א (א)(5).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים טוריים	444	100
סה"כ	444	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	444.92	100
סה"כ	444.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שטחי שירות, מרתף, מחסן, חניה מקורה, פרגולות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מצללות: תותר הקמת מצללות בקו בנין צדדי 0 כולל אפשרות התחברות למבנים סמוכים ע"י מצללה ליצירת קטעי בינוי טורי בהתאם לתכנית בינוי מאושרת. תותר הצמדת גינות לכל יחידות דיור על פי התאמה לתכנית בינוי חומרי גמר מצללות: עץ, מתכת. חניה מקורה ומחסן: תותר גובה גג עליון של מבנה חניה עד 2.45 מ'. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 מ' וצידי 0 מ' בתנאי ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש. תותר מחסן בקו בנין צידי 0 מ' ואחורי 0 מ' בתנאי ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש. חומרי גמר - החניה והמחסן יבנו מחומרים עמידים אשר יהיו דומים לחומרי בנייה של הבית. תותר גובה חלונות עד 80 ס"מ. מרתף: שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה, גובה מרתף לא יעלה על 2.2 מ', השימושים המותרים במרתף יהיו לחדר הסקה, חדר מכונות מחסן וחניה.
ב	עיצוב אדריכלי חומרי גמר המבנה: העדפה לחומרים בעלי קיום ארוך, המאפשרים מינימום תחזוקה כגון: טיח חלק בגמר אקרילי. גוון לבן עד לבן שבור. צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המיבנים.
ג	קולטי שמש על הגג מתקנים על גגות: הגגות של מבנה המגורים יהיו משופעים גימורים ברעפים בגווני האדום, תותר בניית מרפסת פתוחה עד 35% משטח הקומה. לא תותר כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי שמש גובה מירבי של המבנה 9 מ', תתאפשר הגבהת הגג לכדי 9.5 מ' ככל שישמר גג רעפים היקפי למבנה. כל קולט שמש שיותקן על גג הבנין ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.

מגורים ב'	4.1



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	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגדל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	מגורים	10A	443	351 (1)	30 (2)	100 (3)			481	50	2	9 (4)	3 (5)	3.5	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

הערה ברמת הטבלה:

שטח הבניה העיקרי מתייחס לשתי יחידות הדיור, לכל יחידת דיור תותר בנית שטח עיקרי של 175.5 מ"ר ושרות 65 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת השטח 7% לשתי יחידות הדיור, כל יחידה 175.5 מ"ר..

(2) 15 מ"ר לכל יחידה.

(3) 50 מ"ר לכל יחידה, מותר יהיה לניידות שטחי השרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע בעבור שימושי שירות על קרקעיים בלבד הכוללים: ממ"ד, קירוי חניה ואחסנה בנוסף לשטחי השרות העל קרקעיים...

(4) הגובה המירבי של המבנה יהיה 9 מ'. תתאפשר הגבהת הגג לכדי 9.5 מ' ככל שישמר גג רעפים היקפי למבנה.

(5) מספר הקומות המותר במבנה יהיה 2 + עליית גג.

(6) מחסן בקומת הקרקע (בקו בנין 3 או 0) יוגבל ליחידת מחסן אחת ליחידת דיור וגודלו לא יעלה על 10 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה עפ"י תקן בתחומי המגרש.

6.2**ניהול מי נגר**

יש לשמור על שטח מחלחל במגרש (אדמה טבעית) שלא יפחת מ-15% משטח המגרש. כל שינוי להוראה זו יהווה סטייה ניכרת מתכנית.

6.3**כתב שיפוי**

יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

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

מיידי