

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-1070945

גז/מק/33/102-תוספת שטח-בית חשמונאי 112

מרכז

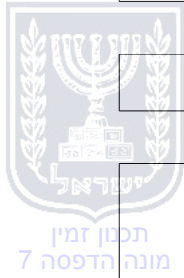
מחוז

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

בתוכנית זו מבוקש שינוי לחצי המגרש הדרומי בלבד עבור יחידה אחת מבית דו משפחתי (אין שינוי בזכויות הבניה ליחידת הדיור הדו משפחתי הצפונית הצמודה).

התכנית מגדילה את שטח הבניה העיקרי ב 7% ליחידה אחת מבית דו משפחתי (יחידה דרומית) תוספת של 25 מ"ר ל-220 מ"ר המאושרים בתכנית - סה"כ: 245 מ"ר עיקרי + 15 מ"ר שטח שרות.

התכנית משאירה אפשרות לשכן להגיש בעתיד בקשה לתוספת זכויות (מנצלים רק 3.5% מתוך 7% המותרים לתוספת בסמכות הועדה המקומית).

בנוסף התכנית מציעה לקבוע קו בנין קדמי מ- 5.0 מ' ל- 4.6 מ'. (הסטיה בקווי הבנין הינה בעקבות בניה קיימת) ובקו בנין אחורי 4 מ' במקום 5 מ'. (מגרש פינתי עם 3 קווי בנין של 5 מ')

וכן שינוי בשטח הקומה, 135 מ"ר שטח עיקרי במקום 110 מ"ר המותרים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

גז/מק/-33/102-תוספת שטח-בית חשמונאי 112

מספר התכנית 426-1070945

1.2 שטח התכנית 0.755 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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), 62 א (א) (9)

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 192034

קואורדינאטה Y 644370

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	יהודה המכבי	4	

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
5429	מוסדר	חלק	8	

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/ במ/ 203	החלפה		4062	536		26/11/1992



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
בינוי	מנחה	1: 100	1	26/05/2022	חגית אזריאל	15: 12 02/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/06/2022	חגית אזריאל	13: 18 15/06/2022		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	אירית סמדר קרסנטי ניניו (1)			בית חשמונאי	יהודה המכבי	17	050-5071644		ilan18100@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חשמונאי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אירית סמדר קרסנטי ניניו			בית חשמונאי	יהודה המכבי (1)	17	050-5071644		ilan18100@gmail.com

(1) כתובת: בית חשמונאי.

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)		052-5345745		azrielhagit@gmail.com
מודד	מודד	ג'ומעה בדיר	1434	ח ח שרותי מדידה	רמת גן	לוי (2)	1	03-6731334		horeshsh@gmail.com

(1) כתובת: מגיני הגליל 53/3 ב' רחובות.

(2) כתובת: 1.

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 התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

תוספת שטח בניה עיקרי, שינוי קו בנין קדמי ואחורי והגדלת השטח המותר לבניה בקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-תוספת 7% משטח המגרש-סה"כ תוספת 25 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור אחת מבית דו משפחתי (צד דרומי) המהווים 3.5% משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) 17.
-קביעת קו בנין קדמי 4.6 מ' במקום 5 מ' וקו בנין אחורי 4 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
-שינוי בשטח הבניה המותר בקומה 135 מ"ר במקום 110 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) 9.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	112

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

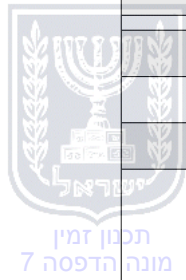
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	755	100
סה"כ	755	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	755.76	100
סה"כ	755.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, בריכת שחיה, פרגולות, חניה וגדר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת מבני עזר. קווי בנין למבני העזר: קדמי 5.0 מ'. לחניה 2.0 מ' צידי 3.0 או 0.0 מ' (בהסכמת שכן ובתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש), אחורי-5.0 או 0.0 מ' (בהסכמת שכן ובתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש).



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	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מפל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים	112	755 (1)	465 (2)	30 (3)		495 (4)	(5)	2	2	2	(6)	(6)	(6)	(6)

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:

השטח מתייחס ליחידה אחת מבית דו משפחתי-ליחידה הדרומית בלבד.

לא יותר שינוי עתידי בקו הבנין הצידי מערבי במסגרת הקלה והדבר יהווה סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת השטח מתייחסת לבית אחד מדו משפחתי (הדרומי בלבד).

(2) 245 מ"ר ליחידה הדרומית ו- 220 מ"ר ליחידה הצפונית. תוספת השטח 3.5% הינה רק לבית המגורים הדרומי.

(3) 15 מ"ר חניה ליחידה הצפונית+ 15 מ"ר מבנה שרות ליחידה דרומית, קו בנין למבני עזר צידי 3.00 מ' או 0 בהסכמת שכן, קו בנין לקדמי 0 מ' לחניה, למבני עזר נוספים 5.0 מ', אחורי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.

(4) 220 מ"ר+ 15 מ"ר עבור חניה ליחידה הצפונית, 245 מ"ר+ 15 מ"ר עבור שרות ליחידה הדרומית..

(5) 135 מ"ר ליחידה הדרומית, 110 מ"ר ליחידה הצפונית (בנוסף מבנה שרות).

(6) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחום המגרש עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

חובה לשמור על 15% שטח מחלחל כל דרישה להפחית מהשטח המחלחל תהווה סטיה ניכרת לתכנית

6.3

כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לוועדה המקומית גזר .

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי