

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' אל/מק/195/26

מחוז

מרכז.

מרחב תכנון מקומי

אלעד

סוג התכנית

תכנית מפורטת.



דברי הסבר לתכנית

. דברי הסבר לתכנית :
התכנית מציעה שינוי קו בנין דרומי קיים במקביל לרח' רבי יהודה הנשיא בגין הרחבת סלון וחדר מגורים
בבנין ברחוב ניסים גאון מס' 20 דירה מס' 1 בדירת גן בלבד.

נימוקים לבקשה :
בגין צפיפות אוכלסין וגידול במס' הנפשות בבית משפ' בגריש נאלצים הדיירים לבקש הקלה בקו בנין
דרומי על מנת לאשר הרחבת הדירה בחזית דרומית.
התוספת תותר רק בקומת קרקע ובדירה מס' 1 מאחר והתוספת המבוקשת מתחת מפלס רח' יהודה
הנשיא ואינה ניכרת מהרחוב הנ"ל.

מחוז-מרכזתכנית מס' - אל/מק/195/12/4

| 1. זיהוי וסיווג התכנית | | |
|--|---|-------|
| אל/מק/195/12/4 | שם התכנית | 1.1 |
| 7.277 דונם | שטח התכנית | 1.2 |
| מתן תוקף | מהדורות | 1.3 |
| | שלב | |
| 2 | מספר מהדורה | |
| 21/11/08 | תאריך עדכון | |
| | סוג התכנית | 1.4 |
| תכנית מפורטת | סיווג התכנית | |
| ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | |
| . | | |
| . | | |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| לא | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי | |
| ועדה מקומית--מרחב תכנון מקומי אלעד | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית | |
| 62 א(א) סעיף קטן 4 , | לפי סעיף: | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | אופי התכנית | |
| | מקום התכנית | 1.5 |
| אלעד | מרחב תכנון מקומי | 1.5.1 |
| | נתונים כלליים | |

195/775

622/025

קואורדינטה מערב מזרח – Y

קואורדינטה דרום צפון – X

רח' ניסים גאון 20 אלעד, גוש:
5456 חלקה 14, מדרום קיים
כביש ראשי

1.5.2 תאור מקום

אלעד

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

אלעד

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן
חלה התכנית

שכונה

רחוב

מספר בית

רובע E
ניסים גאון
20

גוש: 5456 חל': 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר הגוש | סוג הגוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|-----------|----------|-------------|------------------------|----------------------|
| 5456 | מוסדר | חלק מהגוש | 14 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתסריט בקו כחול

1.5.6 גושים ישנים

| מספר הגוש הישן | מספר הגוש |
|----------------|-----------|
| 5456 | |
| ----- | ----- |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר מגרש | מספר תכנית |
|-----------|-------------|
| | גז/במ/195/1 |
| | |

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|-------------------------------|--------------------|----------|
| גז/במ/1/195 | שינוי | תכנית זו משנה בעניין קו בניין | 4253 | 13/10/94 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------|--------------------|
| 27/02/07 | בידאני אסף | בידאני אסף | 27/02/07 | 15 | 15 | | מחייב | (27)הוראות התכנית. |
| 27/02/07 | דני שלזינגר | דני שלזינגר | 27/02/07 | 1 | 1 | 1: 100/250 | מחייב | (89) תשריט התכנית. |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

בידאני אסף

1.8.1 מגיש התכנית

| מגיש התכנית | הנדסאי בנין | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם ומספר תאגיד / רישות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|----------------|-----------|------------|-------------------------------|-------------|------------|------------|------------|-------|
| מגיש התכנית | אסף | בידאני | 28563773 | 25181 | | הריטב"א 8/1 | 03-9095347 | 0506402298 | 03-9074232 | |

1.8.1.1 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם ומספר תאגיד / רישות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|-------------------------------|-----------------|------------|--------|-----|-------|
| יזם בפועל | בגריש ערן | 38401964 | | | ניסים גאון 2011 | 03-9328870 | | | |

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה כ.מ.י. | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|------------|--------------------|---------------------------------|------------|-----------|--------------------------|--------------|-------|
| | | | | דרך פי"ת- ת"א | | | | | | |
| | | | 03-9328870 | ניסים גאון 2011 | | | 38401964 | בגריש ערן | | חוכר |
| | | | 03-9328870 | ניסים גאון 2011 | | | 38401964 | בגריש ערן | | שוכר |
| | | | | | | | | | | דייר |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
|-------|------------|------------|------------|-------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | 0505992345 | החומה 12 רשל"צ | | 644 | | שליזינגר דן | מודד | מודד |
| | 03-9074232 | 0506402298 | 03-9095347 | הריטבי"א | | 25181 | 28563773 | בידאני אסף | הנדסאי | הנדסאי |
| | | | | | | | | | | |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|---------|---|
| קו בנין | קו על פני הקרקע ומתחת שנקבע בתוכנית מאושרת . |
| | ושבינו בין גבול הנכס, הבניה אסורה. |
| | שינוי קו הבנין ניתן רק לקומות קרקע דירה מס' 1 |

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 בנין אחורי ק"ק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל- 2.00 מ'
שינוי ק' הבנין ניתן רק לקומות קרקע דירה מס' 1

2.3 נהלים כמותיים עיקריים בתכנית

| סוג נתון כמותי | סה"כ במצב המוצע | תוספת למצב המאושר | מצב מאושר | הערות |
|----------------|-----------------|-------------------|-----------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|---------|-----------|
| | | | |
| | | | |
| | | חלקה 14 | מגורים ב' |
| | | | |
| | | | |

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים

שימושים – בניי מגורים

1

4.1 יעוד – מגורים ב'

4.1.1 שימושים

בניי מגורים

4.1.2 הוראות

שינוי קו הבנין ניתן רק לקומת קרקע זירה מס' 1

א. שינוי קו בנין

אחורי מ-5 מ"א

ל- 2.00 מ'

ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| אחוזי | קווי בגין (מטר) | | קדמי | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות לדונם (יח"ד/נטו) | מספר יח"ד | הכסית משטח (%) | אחוזי בגין כוללי (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעות | | שטחי בניה (מ"ר) | | גידל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|------------|------------|-----------|------------|----------------|---------------------|-------------------------|-----------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|-----------|-----------------|-------|------------------------------|------------|-----------|
| | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | צדדי- ימני | קדמי | מותרת | לכניסה הקובעות | מערל לכניסה הקובעות | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| 2.00 | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | 7,277 | 7,277 | חל' 14 | מגורים ב' |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

6. הוראות נוספות

שינוי קו הבנין ניתן רק לקומת קרקע
דירה מס' 1

6.2 תנאים למתן היתר בניה

6.2.1 שם תשלום היטל השבחה

6.2.2 שם

6.2.3 שם

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

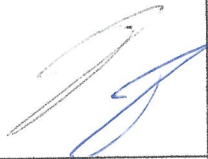
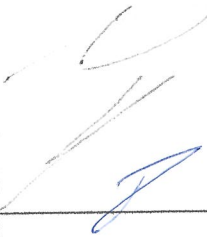


| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------|--------|
| 2 | לפני מתן אישור תוקף | |
| | | |
| | | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|---|---------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------------------|
| 28/1/07 |  | | 28563773 | בידאני אסף | מגיש התכנית |
| 28/02/07 |  | 38401964-U | 38401964 | בגריש ערן | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 28/07/07 |  | | 38401964 | בגריש ערן | בעלי עניין בקרע |
| 28/02/07 |  | | 28563773 | בידאני אסף | עורך התכנית |

8.2 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|--|-------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|--|-------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוריים

| 9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות | | | |
|--|--------------------|--------------------|-------|
| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| | | | |

| 9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|---|--------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • | | |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית | • | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • | | |

| 9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק | | |
|--|--------------|---------------------------|
| התכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר | | אישור התכנית/דחיית התכנית |