

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0577551

גז/מק/45-28- שינוי חלוקת מגרש ושינוי קווי בנין חל' 174-175 - נוף אילון

מרכז

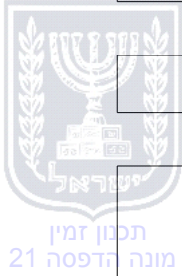
מחוז

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

ניתנו היתרי בניה לשני בתי מגורים אחד על שם משפחת כהן (174) והשני עבור משפחת בורגנסקי (175)-קיים טופס 4.

משפחת כהן רכשה ממשפחת בורגנסקי את החלקה ועשתה שינויים במבנה המתאימים לצרכיה. וכיום מכרה למשפחת אקרמן את חלקה 175 מתוך ידיעה שטחי פנים הבית שונו כי התאימו את הבית לצורכי המשפחה. לצורך הסדרה של המצב ובעקבות המכירה הגישו את התכנית הזו לשינוי קו חלוקת המגרש בקומת הקרקע בין חלקה 175 לחלקה 174 ללא שינוי בסך שטחי הבניה לכל יחידה עפ"י תבע בתוקף. (240 מר שטח עיקרי לכל יחידה).

כמו כן מבוקש שינוי קווי בנין והסדרת המצב הקיים לשתי החלקות, הסדרת הפרגולות כפי שהן במצב הקיים, הריסת מדרגות חיצוניות לקומה א' בחלקה 175. אין תוספת יחידות דיור ואין תוספת שטחי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/45/28-שינוי חלוקת מגרש ושינוי קווי בנין חל'
174-175 -נוף אילון

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

426-0577551

1.2 שטח התכנית

0.641 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף
קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

גזר

קואורדינאטה X

199230

קואורדינאטה Y

642185

1.5.2 תיאור מקום

ישוב נוף איילון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: נוף איילון

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5719	מוסדר	חלק	174-175	

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ 28 / 39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 28 / 39. הוראות תכנית גז/ 28 / 39 תחולנה על תכנית זו.	6729	2796	07/01/2014
גז/ במ/ 28 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ במ/ 28 / 14. הוראות תכנית גז/ במ/ 28 / 14 תחולנה על תכנית זו.	3957	1282	26/12/1991



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				רונית רחבי-מאדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רונית רחבי-מאדר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	08/10/2017	רונית רחבי-מאדר	08/10/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/02/2018	רונית רחבי-מאדר	28/02/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	05/02/2018	רונית רחבי-מאדר	05/02/2018		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	יעל אקרמן			נוף איילון	החושן	37	050-6284426		Naftul35@gmail.com
	פרטי	נפתלי אקרמן			נוף איילון	החושן	37	050-6284426		Naftul35@gmail.com
	פרטי	יעל כהן			נוף איילון	החושן (1)	39	050-9790582		yaelcohen7@gmail.com
	פרטי	יעקב כהן			נוף איילון	החושן (1)	39	054-7861960		yaelcohen7@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל אקרמן			נוף איילון	החושן	37	050-6284426		Naftul35@gmail.com
פרטי	נפתלי אקרמן			נוף איילון	החושן	37	050-6284426		Naftul35@gmail.com
פרטי	יעל כהן			נוף איילון	החושן (1)	39	050-9790582		yaelcohen7@gmail.com
פרטי	יעקב כהן			נוף איילון	החושן (1)	39	054-7861960		yaelcohen7@gmail.com

(1) כתובת: רחוב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעל אקרמן			נוף איילון	החושן	37	050-6284426		Naftul35@gmail.com
בעלים		נפתלי אקרמן			נוף איילון	החושן	37	050-6284426		Naftul35@gmail.com
בעלים		יעל כהן			נוף איילון	החושן (1)	39	050-9790582		yaelcohen7@gmail.com
בעלים		יעקב כהן			נוף איילון	החושן (1)	39	054-7861960		yaelcohen7@gmail.com

(1) כתובת : רחוב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רונית רחבי-מאדר	13480	רונית רחבי מאדר אדריכלות	תל אביב-יפו	נרדור	12	052-3614581	03-9196997	ronit@rrm.co.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד מודד מוסמך	פתח תקוה	פרישמן דוד (1)	1	052-2959820	077-4959820	ll@llmoded.com

(1) כתובת : ת.ד. 9312.

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

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

1.א. שינוי קו בנין קדמי לשתי החלקות 174, 175 מ- 5 מ' ל- 4 מ'

ב. שינוי קו בנין אחורי לחלקה 175 מ- 4 מ' ל- 2 מ'

ג. העמדת פרגולה בקו בנין אחורי 2 מ' (חלקה 174)

ד. העמדת פרגולה בקו בנין צידי 1.9 מ' (חלקה 175) ועד 0 בין שתי החלקות

2. איחוד וחלוקה ע"י שינוי גודל מגרש ושינוי קו חלוקת מגרש

3. שינוי חלוקת החלקות ללא תוספת שטחי בניה.

4. הריסת מדרגות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.א. שינוי קו בנין קדמי לשתי החלקות 174, 175 מ- 5 מ' ל- 4 מ'

ב. שינוי קו בנין אחורי לחלקה 175 מ- 4 מ' ל- 2 מ'

ג. העמדת פרגולה בקו בנין אחורי 2 מ' (חלקה 174)

ד. העמדת פרגולה בקו בנין צידי 1.9 מ' (חלקה 175) ועד 0 בין שתי החלקות עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4

2. איחוד וחלוקה ע"י שינוי גודל מגרש ושינוי קו חלוקת מגרש עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1

3. שינוי חלוקת החלקות ללא תוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1

4. הריסת מדרגות עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9

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

תאי שטח		יעוד
3, 2		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3	מגורים א'	להריסה

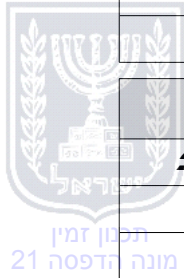
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורי בוגרים וסגל	641	100
סה"כ	641	100

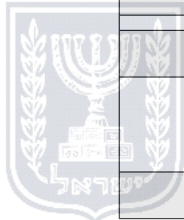
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	642.56	100
סה"כ	642.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים שטחי שרות פרגולות חניה וכיוצא באלה הוראות תכנית גז/28/39 יחולו על תכנית זו למעט המבוקש לשינוי	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	חלקה	מגורים	מגורים
4	4 (4)	3	3	2 (3)	308 (2)	1	50	240	68	322	174	מגורים	מגורים
4	2 (7)	3 (6)	3	2 (3)	308 (5)	1	50	240	68	319	175	מגורים	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

ראה פירוט הערות לטבלה בטבלה המצורפת כנספח זכויות מאושר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקונטור קומה מעל.

(2) 240+68+מרתף עפי ההגדרות בתכנית גז/39/28.

(3) +קומה חלקית.

(4) כמצויין בתשריט לבניה הקיימת בחלקה 174

לפרגולה 2 מ'.

(5) 240+68+מרתף עפ"י הוראות תכנית גז/39/28.

(6) לפרגולה הקיימת 1.9 מ.

(7) כמצויין בתשריט לבניה הקיימת בחלקה 175

כל בניה עתידית בקו בנין 4 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 כתב שיפוי

המצאת כתב שיפוי לטובת מועצה אזורית גזר טרם הפקדת התכנית

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.3 הריסות ופינויים

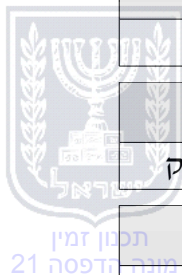
הריסת מדרגות לקומה א' בחלקה 175 כתנאי לאישור התכנית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מס' 426-0577551

שם התוכנית: נוף אילון - משפחת בהן

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה על קרקעים ליח"ד	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות		עיקרי												שרות
יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת א+ב	5719 5720, דו משפחתי"	ע"פ תב"ע תקפה	240 מ"ר לכל יח"ד	68 מ"ר לכל יח"ד	308 לכל יח"ד + מרתף	-	364	ל.ר	50%	11 מ' 0.00 של הבניין	2+ק.חלקית	1 מרתף	ע"פ תב"ע תקפה	3	3	4		
	167 מ"ר ליח"ד		50 מ"ר לכל יח"ד	217 לכל יח"ד + מרתף	-	60	50%		11.5 מ' 0.00 של הבניין	3+ק.חלקית	1 מרתף	0		1.2	1.2			

הערות:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין חזיתי וצדדי "0".
2. גובה נטו מקסימלי לשטחי שירות(מלבד ממ"דים) 2.2 מ'
3. מותרת בניית מרתף לכל יח"ד בתחום שלא יחרוג מהקירות החיצוניים של קומת הקרקע.
4. הגישה למרתפים תהיה מתוך המבנה למגורים ללא כניסה חיצונית נפרדת
5. מעבר לשטחים המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית מרפסות מקורות בשטח של עד 20 מ"ר עיקרי
6. יותר ניווד שטחי שירות בין הקומות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
7. במגרשי ה"דו-משפחתיים" תותר בניית מחסן עד לקו בניין "0" צדדי ואחורי וכן חניה מקורה בקו בניין קדמי "0" וצדדי "0".
8. במגרשי ה"רביעיות" לא יותרו מחסנים בפינות המגרשים.
9. שטחי השירות לדו משפחתיים כוללים: עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה מקורים, 12.5 מ"ר לממ"ד ו- 10 מ"ר למערכות טכניות.
10. שטחי השירות רביעיות כוללים: 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר לממ"ד, 10 מ"ר למערכות טכניות ו- 17.5 מ"ר לחדרי מדרגות, אשפה ושונות.
11. תוספת הזכויות ע"פ תכנית זו מותנות ביכולת מימושן בהתאם לגודל המגרש.
12. שטח המרתף ישמש כשטח עיקרי אלא אם משמש למטרות שרות כהגדרתם ע"פ חוק התו"ב.
13. בשלב א' תוספת 74 מ"ר עיקרי ו- 68 מ"ר שטח שרות תותר למגרשים שגודלם לא יפחת מ- 295 מ"ר. בשלב ב' תוספת 73 מ"ר עיקרי ו- 68 מ"ר שטח שרות תותר למגרשים שגודלם לא יפחת מ- 295 מ"ר. תוספת של 50 מ"ר שרות תותר במגרשים שגודלם לא יפחת מ- 600 מ"ר (רביעיות).