

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ועדה מקומית גזר
29.10.2013
2006

משרד הפנים
מחוז מרכז
19.11.2013
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' גז/ 28 / 39	
שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה למגורים בשלב א' וב' בנוף איילון	

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: גזר
 סוג תוכנית: תוכנית שינוי מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הנועדה המועזית הסליטה בע"מ (39/28/SC) (E 108) 3/10/2013 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 26.12.2013 תאריך נ"ר הוועדה המחוזית
--	--

--	--

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בניה למגורים בשלב א' וב' בנוף איילון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

גז/ 28 / 39

מספר התוכנית

כ 286 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

16.10.13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית שינוי מתאר עם הוראות של תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית מחוז מרכז

לפי סעיף בחוק

• ל"ר

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גזר

קואורדינטה X 641700
קואורדינטה Y 199000

1.5.2 תיאור מקום ישוב קהילתי נוף איילון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה איזורית גזר

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב

שכונה רחוב מספר בית
נוף איילון
שלב א', שלב ב'
ל.ר
ל.ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
5719,5720	• מוסדר	• כל הגוש		כל החלקות בשלמותן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגהשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מהחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך	
גז/במ/ 14 /28 א	שינוי	תוכנית זו כפופה לתוכניות הנייל ומשנה רק את הכתוב בתוכנית. שאר ההוראות חלות ע"פ התביעות התקפות	4316	2/7/1995	
גז/במ/ 14 /28	שינוי		4126	1/7/1993	
גז/במ/ 14	שינוי		3957	26/12/1991	
גז/ש/507	שינוי				
גז/ש/507/א	שינוי			18/02/98	
גז/מק/ 28 /28	שינוי			5000	10/7/2001
גז/מק/28/34	שינוי			5649	15/04/2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	15/07/09	טל נחומי	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 1,250	לא רלוונטי	1	11/07/09	טל נחומי	וועדה מחוזית	
נספח תשתיות	• מנחה	1: 2,500	לא רלוונטי	1	07/04/13	טל נחומי	וועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				מועצה איזורית גזר		בית חשמונאי מיקוד 99789	08-9274081				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה איזורית גזר		בית חשמונאי מיקוד 99789	08-9274081			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מינהל מקרקעי ישראל			מ.מ.י		רח' שמאי 6 ת.ד. 2600 ירושלים 94631	02-6208422		02-6208427	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	טל נחומי	028583300	112523			הפרדס 14 רמות השבים	09-7451085	0545-277789	09-7486614	tn@bezeqint.net

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת שטחי בניה עיקרים ושטחי שירות המותרים לבניה ביח"ד למגורים בשכונות "שלב א'" ו"שלב ב'" בישוב נוף איילון קביעת זכויות ומגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תוספת שטחים למגרשים שגודלם לא יפחת מ- 295 מ"ר (דו משפחתי) ו- 600 מ"ר (רביעיות) – כמפורט בהערה מס' 13 לסעיף 5 להלן
- 2.2.2 תוספת של 73 מ"ר עיקרי ליח"ד במגרשי המגורים בשלב א' ו 74 מ"ר עיקרי בשלב ב' וכן תוספת 68 מ"ר שטח שירות בשלב א' וב'.
- 2.2.3 קביעת קו בניין צידי ואחורי –עד לקו בנין "0" למבני עזר
- 2.2.4 תוספת קומת חלקית שלישית מעל הקרקע ושינוי בגובה המותר 11 מ' במקום 9 מ'
- 2.2.5 תוספת 50 מ"ר שטחי שרות לכל יח"ד במגרשי הרביעיות
- 2.2.6 הגדלת התכסית המותרת לכל המגרשים ל 50%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם כ- 286

סוג נתון כמותי	עבר	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים שלב א' (218 יח"ד)	מ"ר	+167 ממ"ד+מרתף (167*218=36,406 מ"ר)	תוספת 73 – שטח עקרי ו- 68 שטח שרות. (73*218=15,914 מ"ר)	52,320 מ"ר		
מגורים שלב ב' (146 יח"ד)	מ"ר	+166 ממ"ד+מרתף (166*146=24,236 מ"ר)	תוספת 74 – שטח עקרי ו- 68 שטח שרות (74*146=10,804 מ"ר)	35,040 מ"ר		
מגורים רביעיות תאי שטח 1,2,3 (60 יח"ד)	מ"ר	+167 ממ"ד+מרתף (167*60=10,020 מ"ר)	תוספת 50 שטח שרות אין תוספת שטח עיקרי	10,020 מ"ר		
	יח"ד	424	0	424		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		ל.ר	גושים 5719,5720	ע"פ תוכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
100	כ- 286	ע"פ תוכנית מאושרת אחרת		100	כ- 286	ע"פ תוכנית מאושרת אחרת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת		4.1
שימושים		4.1.1
ע"פ תב"ע תקפה		א.
הוראות		4.1.2
תקן החניה יהיה 2 חניות לכל יח"ד וינתן בתחום המגרש, ובלבד שניתן לבצע זאת בהתייחס לגובה המגרש ביחס לכביש.	חניה	א.
במידה וינוצלו שטחי הבניה המותרים בקומה 3 חלקית שלא בחלל הגג, תתוכנן הקומה בנסיגה של 1.5 מ' ממעקה הקומה התחתונה. במקרה זה לא יותר גג רעעפים בשיפוע מעל קומה זאת. לחילופין, ניתן לתכנן קומה 3 חלקית בתוך חלל גג הרעפים.	קומה 3 חלקית	ב.
הוראות לפי גז/ במ/ 28 /14 /1 א על תיקוניה אלא אם שונו בתכנית זו.	כללי	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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

הערות:

1. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין חזיתי וצידי "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 ניוד שטחי שירות בין הקומות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
7. במגרשי ה"דו-משפחתיים" תותר בניית מחסן עד לקו בניין "0" צידי ואחורי וכן חניה מקורה בקו בניין קדמי "0" וצידי "0".
8. במגרשי ה"רביעיות" לא יותרו מחסנים בפנינות 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 רבעיות 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 מימושו 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).

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בנייה**

1. בשטחים הדרומיים לאורך המגרשים קיימים קירות ופיתוח נופי. ככל שהפיתוח נעשה ע"י המועצה לצורך טיפול בשטחים הציבוריים פיתוח זה ישאר. כל פיתוח אחר שחורג מתחום המגרשים הקיים יהרס. תנאי להיתר בניה למגרש יהיה הריסה ופינוי הפלישה.
2. תנאי למתן היתרי בנייה במקרה של הכשרת עברת בנייה הוא קבלת עמדת התובע המקומי בדבר נקיטת הליכים משפטיים כנגד הבניה הבלתי חוקית, ונקיטתם בפועל בהתאם לעמדת התובע המקומי.
3. פסולת בניה - תנאי למתן היתר בנייה הנו התחיבות היזם לכך שפסולת הבניין ועודפי העפר יפונו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.
4. גינון וניקוז - תובטח תכסית פנויה של 15% לפחות לכל עומק הקרקע כדי לאפשר גינון והחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות לאזורי השהייה וחילחול מקומיים, תומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
5. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית אינסטלציה סניטרית לאותו השטח.

6.2 שטחי השרות

שטחי השרות במבנים זו משפחתיים כוללים מ"ד, מחסן בתוך המבנה או במגרש, חניה מקורה ומערכות טכניות.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפלת זבלות הבניה

מכיוון שתוכנית זו הינה תוכנית לשתי שכונות מגורים ולא נערכה בדיקה פרטנית בכל מגרש לגבי אפשרות הכלת זכויות הבניה הנוספות בכל מגרש, יתכנו מצבים בהם לא כל מגרש יוכל לקבל את מלוא הזכויות המוצעות בתוכנית זו עקב גודלו או צורתו של המגרש.

6.5 חיזוק מבנים לרעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

ניתן לממש התכנית מיד בתחילתה.

8 חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.א. גזר	
תאריך:	חתימה:	שם: טל נחומי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.א. גזר	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.י	

תאריך: 25/7/10
מספר תאגיד: 72523