

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0191965

חלוקת חלקה 32 מושב אחיעזר מגרש 14

מרכז

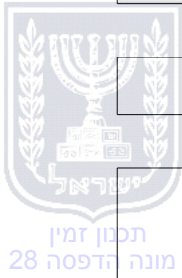
מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק לוד

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

התכנית מפצלת חלקה של מגורים ביישוב כפרי למגורים אי' ולמגורים באזור כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

חלוקת חלקה 32 מושב אחיעזר מגרש 14

425-0191965

מספר התכנית

15.045 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 עמק לוד
 קואורדינאטה X 188275
 קואורדינאטה Y 653700

1.5.2 תיאור מקום

משק 14 במרכז מושב אחיעזר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק לוד - חלק מתחום הרשות: אחיעזר

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
4982	מוסדר	חלק	32	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
4982	3998

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	תאריך
גז/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623	28/11/2005
גז/ 391 ב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 391 ב ממשיכות לחול.	2935		16/06/1983
גז/ 391 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 391 ג ממשיכות לחול. (במקום קו בנין 4.0 מ' עפ"י תקנון, קו בנין צדדי עפ"י תשריט מצב מוצע - בינוי)	3589		31/10/1988
גמ/ 391	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 391 ממשיכות לחול.	658		02/04/1959
משמ/ 62	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 62. הוראות תכנית משמ/ 62 תחולנה על תכנית זו.	3553	2004	18/04/1988

הערה לטבלה:

תכנית גז/ 391 א מאושרת (לא מופיעה במערכת), נותנת זכות ל-2 יחידות במשק. אושרה ב-1973

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				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/05/2017	טליה מרקוביץ	14/05/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	03/08/2014	טליה מרקוביץ	03/08/2014		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	רות מגעיד			אחיעזר	(1)	14	08-9295869	08-8593308	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 14 מושב אחיעזר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות מגעיד			אחיעזר	(1)	14	08-9295869	08-8594308	

(1) כתובת: משק 14 מושב אחיעזר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: מגדלי הקריה ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		088591117		talya.marko@gmail.com
	מודד	עלי מסרואה	1311	גיא-גיס	טייבה	(1)			057-7961460	ali.m.1479@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הפרדת מגרש מגורים א' מחלקה א' של הנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הפרדת מגרש מגורים א' מחלקה א' של הנחלה

קביעת זכויות והוראות בניה.

עבור תא שטח 200 - יחידת דיור אחת .

עבור תא שטח 500 - 2 יחידות דיור במבנה אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

15.045

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות ביישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה, מוצמדת לאחת היחידות.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	405	+36	441		2 יחידות דיור עד 386 מ"ר + 1 יחידות קטנה עד שטח 55 מ"ר להורה.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

תאי שטח	יעוד
200	מגורים א'
500	מגורים בישוב כפרי
600	קרקע חקלאית

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
200	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

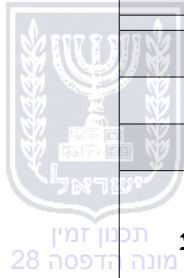
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי כולל חקלאי	15,045	100
סה"כ	15,045	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	535.7	3.56
מגורים ביישוב כפרי	2,465.32	16.39
קרקע חקלאית	12,038.08	80.05
סה"כ	15,039.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים כולל שטחי שירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א תותר הקמת יח"ד אחת בשלוש קומות- 2 מעל הכניסה הקובעת+עליית גג וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה. מרתף בקונטור קומת הקרקע. גובה תקרה עליונה לא יעלה על 8.0 מ'. גובה מבנה 11 מ' מעל פני הקרקע.	
מגורים בישוב כפרי	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים כולל שטחי שירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח א יח"ד ראשית+יח"ד מוצמדת. סוכה וחדר כביסה על גג שטוח. מבנה עזר בקומת עמודים. 2 קומות מעל הכניסה הקובעת+עליית גג+מרתף בקונטור קומת הקרקע.	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות עפ"י התכניות החלות.	
הוראות	4.3.2



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי-י- שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5	3	2.6	3	(3) 2	(2) 8	1	(1)	37	196	535	200	מגורים א'	מגורים א'
(12) 5	(11)	(10) 4	(10) 4	(9) 2	(8) 8	(7) 2	(6)	(5) 70	(4) 245	2465	500	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
		(14)	(14)						(13)	12045	600	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו..

(2) גובה תיקרה עליונה לא יעלה על 8 מ' . ו-11 מ' מעל פני הקרקע.

(3) 2+עליית גג.

(4) עפ"י תב"ע קיימת -

עד 220 מ"ר ליחידת דיור (200 מ"ר בקומה , 220 ב-2 קומות).

יחידת הורים מוצמדת - 55 מ"ר.

(5) 25 מ"ר סוכה וחדר כביסה על גג שטוח. מבנה עזר בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר.

(6) מרתף - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה , בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו..

(7) 2 יחידות במבנה אחד- יחידה ראשית+יחידת הורים.

יחידת ההורים עד 55 מ"ר..

(8) גובה תקרה עליונה לא יעלה על 8 מ' . 11 מ' מעל פני הקרקע..

(9) +2+עלית גג+

מרתף בקומה מתחת לכניסה הקובעת בקונטור קומת הקרקע..

(10) עפ"י קיים בפועל לבית מגורים קיים, במידה ויבנה בית מגורים חדש ויהרס הקיים, קו בנין יהיה 4 מ"ר..

(11) 75 מ'.

(12) עפ"י קיים בפועל לבית מגורים קיים.

במידה ויבנה בית מגורים חדש ויהרס הקיים, קו בנין יהיה 5.00 מ'.

(13) עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

(14) קו בנין צדדי למבנה משק חקלאי - 3 מ' או 0 בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

תישמר תכסית מינימלית של 15% משטח החלקה לצורך השהייה וחלחול מי נגר עילי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

