

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0909234

גז/מק/28/50 נוף איילון 581 - שינוי קו בנין



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

התכנית עוסקת בהסדרת הבינוי עבור מגרש 581 בנוף איילון, מגרש עם בית דו-משפחתי. השינוי עבור אחת משתי היחידות (המערבית).

מבוקש שינוי קו בניין הקדמי מאחר והבית נבנה במיקום שונה מההיתר (ללא שינוי בהיקף השטח המותר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גז/מק/50/28 נוף איילון 581-שינוי קו בנין

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

426-0909234

מספר התכנית

0.397 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	198873
קואורדינאטה Y	641466

1.5.2 תיאור מקום

ישוב נוף איילון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
5720	מוסדר	חלק	141	

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

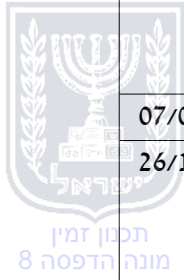
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אזריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אזריאל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:50 08/07/2021	חגית אזריאל	08/07/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	אברהם יוסף שטילמן			נוף איילון	(1)	581			nm-angel@zahav.net.il
	פרטי	נעמי חנה שטילמן			נוף איילון	(1)	581			nm-angel@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נוף איילון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם יוסף שטילמן			נוף איילון	(1)	581			nm-angel@zahav.net.il
פרטי	נעמי חנה שטילמן			נוף איילון	(1)	581			nm-angel@zahav.net.il

(1) כתובת: נוף איילון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אזריאל	26077		רחובות	מגיני הגליל	53			azrielhagit@gmail.com
	מודד	מועד באדיר	1426	קסם מיפוי ומדידות	כפר קאסם	(1)		050-4605002		badiermoad@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 23.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי בקו בנין קדמי

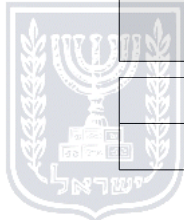
2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין קדמי 3.39 מ' ו- 3.68 מ' במקום 4 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
396.76	100	מגורים א'
396.76	100	סה"כ



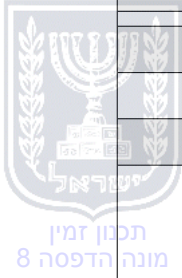
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שטחי שרות, פרגולות וחניה .
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>קומה 3 חלקית-</p> <p>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 רעפים בשיפוע מעל קומה זאת. לחילופין, ניתן לתכנן קומה 3 חלקית בתוך חלל גג הרעפים.</p> <p>מרתף:</p> <p>תותר הקמת מרתף בתחום שלא יחרוג מהקירות החיצוניים של קומת הקרקע. הגישה למרתפים תהיה מתוך המבנה למגורים ללא כניסה חיצונית נפרדת. שטח המרתף ישמש כשטח עיקרי אלא אם משמש למטרות שרות כהגדרתם עפ"י חוק התו"ב.</p> <p>-יותר ניווד שטחי שרות בין הקומות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>-תותר בניית מרפסות מקורות בשטח של עד 20 מ"ר כשטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה.</p> <p>-תותר בניית חניה מקורה בקו בנין חזית וצידי 0.</p> <p>-תותר בניית מחסן עד לקו בנין וצידי ואחורי.</p> <p>-גובה נטו מקסימלי לשטחי שרות (מלבד ממדים) 2.2 מ' או עפ"י הנחיות מרחביות בועדה המקומית.</p>



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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים א'	
(7)	4	4	(6)	2 (5)	308 (4)	שרות	(3)	68 (2)	240 (1)	396.76	1		

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

הערה ברמת הטבלה:

במקום בו שונה קו הבנין לא ניתן יהיה לבקש הקלה נוספת מעבר למצויין ויהווה סטיה מתכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) +מרפסת מקורה 20 מ"ר.
- (2) עד 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר לשתי חניות מקורות, 12.5 מ"ר לממ"ד ו-10 מ"ר למערכות טכניות.
- (3) בקונטור קומת קרקע.
- (4) +מרתף.
- (5) הקומה השלישית היא קומה חלקית בנסיגה.
- (6) עפ"י תשריט 0- בין שכנים.
- (7) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה 2 חניות לכל יח"ד ויינתן בתחום המגרש, ובלבד שניתן לבצע זאת בהתייחס לגובה המגרש ביחס לכביש.

6.2

הפקעות ו/או רישום

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

6.3

ניהול מי נגר

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 לאזור השהייה וחילחול מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.

6.4

כתב שיפוי

המצאת כתב שיפוי לטובת מועצה אזורית גזר .

6.5

הנחיות מיוחדות

לאחר אישור תכנית זו תוגש לוועדה המקומית גזר בקשה להיתר להסדרת תוספת שטח הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

