

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-1099795

גז/מק/53/28 תוספת שטח ושינוי קווי בניין נוף איילון 566A חלקה 83

מרכז

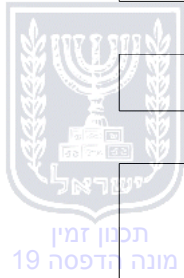
מחוז

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 566A מגרש עם בית דו משפחתי. השינוי המבוקש הוא עבור היחידה הדרומית בלבד. מבוקשת תוספת שטח בניה עיקרי של 29 מ"ר על 240 מ"ר המותרים עפ"י תכנית גז 39/28. כמו כן נבקש לשנות קווי בנין קדמי ואחורי עפ"י המצוין בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/53/28 תוספת שטח ושינוי קווי בניין נוף איילון
566A חלקה 83

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
426-1099795

שטח התכנית
0.414 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 198900

קואורדינאטה Y 641435

1.5.2 תיאור מקום

ישוב נוף איילון חלק מתחום רשות גזר

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף איילון	אריאל	38	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5720	מוסדר	חלק	83	

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

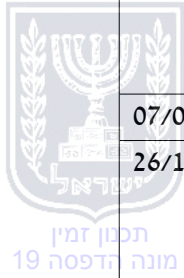
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גז/ 28 /39	החלפה		6729	2796		07/01/2014
גז/ במ/ 28 /14	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 28 /14 ממשיכות לחול.	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				גילה נוריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גילה נוריאל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			20/05/2022	גילה נוריאל	16: 02 20/05/2022		כן
בינוי	מנחה	1: 100		14/08/2023	אירית שור	09: 15 14/08/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/10/2022	גילה נוריאל	11: 23 20/10/2022		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	אברהם אהרון			נוף איילון	אריאל	38			eliana@emacare.com
	פרטי	אליענה אהרון			נוף איילון	אריאל	38			eliana@emacare.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם אהרון			נוף איילון	אריאל	38			eliana@emacare.com
פרטי	אליענה אהרון			נוף איילון	אריאל	38			eliana@emacare.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	גילה נוראל	15782		ראשון לציון	שיבת ציון	10	052-3507756		gilanur@gmail.com
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com
	הנדסאי	אירית שור	34381		מבוא חורון	(2)				ishor.architect@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 9312.

(2) כתובת : ת.ד. 174 מבוא חורון 99765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

תוספת שטח בניה עיקרי לבית מגורים קיים ושינויים בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.. שינוי קו בנין קדמי נקודתי 3.5 במקום 4 מ', וקו בניין אחורי, 3.5 מ' במקום 4 מ' לפי סעיף 62א(א)4..

2. תוספת שטח עיקרי 7% משטח המגרש לבית מגורים אחד מדו משפחתי סה"כ 29 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)17.

3. שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62א(א)5 : קביעת גובה מרתף מכס' - 2.4 מ', וקביעת גובה חלון מכס' במרתף - 1.2 מ'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	566A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	414	100
סה"כ	414	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	414.36	100
סה"כ	414.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



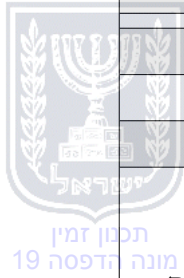
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, שטחי שירות נלווים, מרפסות, פרגולות וחניות.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
קומה 3 חלקית- 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. מרתף: 1. הגישה למרתפים תהיה מתוך המבנה למגורים ללא כניסה חיצונית נפרדת. 2. גובה נטו מקסימלי לשטחי שרות (מלבד ממדים) יהיה עד 2.20 מ' או עפ"י הנחיות מרחביות בוועדה המקומית. -תותר בנית מרפסות מקורות בשטח של עד 20 מ"ר כשטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה. -תותר בנית חניה מקורה בקו בנין חזיתי וצידי 0. -תותר בנית מחסן עד לקו בנין 0 צידי ואחורי בהסכמת וחתימת השכנים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות								
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11	50	337 (4)	(3)	68 (2)	269 (1)	414	566A	מגורים	מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2 (5)										

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

הוראות טבלה 5:

במקום בו שונה קו הבנין לא ניתן יהיה לבקש הקלה נוספת מעבר למצוין, ויהווה סטייה ניכרת מתכנית (קו בנין קדמי ואחורי).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף 20 מ"ר למרפסות מקורות.
- (2) עד 10 מ"ר מוחסן, 35 מ"ר לשתי חניות מקורות, 12.5 מ"ר לממ"ד ו 10 מ"ר למערכות טכניות. יותר נידוד שטחי שרות בין הקומות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (3) שטח המרתף ישמש כשטח עיקרי אלא אם משמש למטרות שרות כהגדרתם ע"פ חוק התו"ב. תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקונטור של קומת הקרקע..
- (4) שטח עיקרי מרתף יתווסף על סה"כ השטחים העיקריים.
- (5) +קומה שלישית שהיא קומה חלקית בנסיגה..
- (6) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	תקן החניה יהיה 2 חניות לכל יח"ד וינתן בתחום המגרש, ובלבד שניתן לבצע זאת בהתייחס לגובה המגרש ביחס לכביש.
6.2	ניהול מי נגר	גינון וניקוז-תובטח תכנית פנויה של 15% לפחות לכל עומק הקרקע כדי לאפשר גינון והחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרש 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.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה	1. גינון וניקוז - תובטח תכנית 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 הגגות לאזורי השהייה וחילחול מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. 2. פסולת בניה - תנאי למתן היתר הנו התחייבות היזם לכך שפסולת הבניין ועודפי העפר יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית אינסטלציה סניטרית לאותו שטח. 3. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' גז/מק/39/28

נספח לתוכנית מספר: 426-1099795 שם התוכנית: שינוי בקווי בנין, תוספת שטח והוראות בנין - חלקה 83 נוף איילון

רחוב אריאל 38 נוף איילון, גוש 5720 חלקה 83

עורך התוכנית: גילה נוראל תאריך: 20/05/2022

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה ליח"ד (מ"ר)				תכסית מ"ר	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת מ"ר					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-עם שכן	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי מ"ר	שרות מ"ר	עיקרי מ"ר	שרות מ"ר									
מגורים	101	414	* 240 20+	68**	-	קונטור ק.כניסה 260	50%	1	11	***2	1	4	0	3	4

* בנוסף 20 מ"ר עבור מרפסות מקורות

** שטחי שרות מעל הקרקע: 12.5 מ"ר לממ"ד + 10 מ"ר לאחסון + 10 למערכות טכניות + 35 לחניה מקורה.

*** בנוסף קומה שלישית חלקית.

