

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0370940

גז/מק/38/7 ת.ת מיקה ביל"ו - איחוד חלקות



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גזר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית גז/מק/7/21/א אושרה תחנת דתלוק מדרגה ג' עם מבנה של 40 מ"ר. לאחר מכן אושרה תכנית גז/7/32 שבה אושרו זכויות בנייה למבנה של 130 מ"ר על פי תמא/18/4. חלקה 251 הינה בבעלות רמ"י. הבעלים קנה את חלק מהחלקה מהמינהל. נדרשת תכנית איחוד וחלוקה כדי לייצר מגרש הכולל את התחנה ודרך הגישה אליה. התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לזכויות שאושרו בתכנית גז/7/32.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/38/7 ת.ת מיקה ביל"ו - איחוד חלקות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
426-0370940	מספר התכנית	
4.291 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (1)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גזר
קואורדינאטה X	183071
קואורדינאטה Y	642301

1.5.2 תיאור מקום

צומת ביל"ו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר ביל"ו

נפה

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
3791	מוסדר	חלק		25-26, 147, 251
3816	מוסדר	חלק		42

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
גז/ מק/ 7 /21 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/ מק/ 7 /21 /א ממשיכות לחול	5348		01/12/2004
426-0121590	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית גז/7/32 ממשיכות לחול.	7023	4828	21/04/2015
גז/ 7 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/ 7 /3 ממשיכות לחול	2261		07/10/1976
משמ/ 78	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית משמ/ 78 ממשיכות לחול	3945		21/11/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פרץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פרץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 09 13/12/2015	רם בן חיים	09/12/2015		1: 100	מחייב	טבלת גושים וחלקות
לא		08: 48 08/03/2020	אילן פרץ	04/03/2020	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר
כן		15: 31 05/03/2017	יעקב צפריר	08/01/2017	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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			אמ.גיי.די.אס השקעות ומסחר בע"מ	ראשון לציון	(1)	9	03-9623222	03-9610223	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רוז'נסקי מרדכי 9, ראשון לציון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי מרכז	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632277		
בעלים				אמ.גיי.די.אס השקעות ומסחר בע"מ	ראשון לציון	רוז'נסקי מרדכי	9	03-9623222	03-9610223	

(1) כתובת: דרך בגין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רם בן חיים	723	רמי מדידות מקבוצת משב	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il
שמאי	שמאי	יעקב צפריר	814		טירת יהודה	טירת יהודה		03-9793508		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

איחוד חלקי חלקות קיימות במגרש לחלקה אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד חלק מחלקה 25 עם חלק מחלקה 251 לפי סעיף 62 א (א) 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

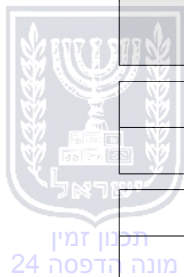
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תחנת תדלוק	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תחנת תדלוק	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תחנת תדלוק	4,291.79	100
סה"כ	4,291.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>על פי המפורט בתכנית גז/7-32 ובהתאם לתמ"א 18/4:</p> <p>1. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן, משרד ושירותים סניטריים.</p> <p>2. השטח הכולל של כל השימושים האמורים בסעיף 1 לא יעלה על 130 מ"ר.</p> <p>3. שירותים סניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף 1.</p> <p>4. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק את כל שירותי הרכב.</p> <p>ב. שירותי רכב- מתקן רחיצה כולל סככת ייבוש וביתן קופה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א זכות מעבר לרכב</p> <p>תינתן זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל. החלקה הכפופה לזכות זו היא 251 בגוש 3791, החלקות הנהנות מזכות זו הן 251 בגוש 3791.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	4	(3) 6	(2)	2	6.5			0	(1) 15	(1) 635	4291	1	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים כוללים: 130 מ"ר מבנה תחנה (כולל 15 מ"ר ממ"מ וביתן קופה 4 מ"ר) + 20 מ"ר שירותים + 100 מ"ר סככת ייבוש + 400 מ"ר גגון תחנה..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) בהתאם לרוזטת דרך המופיעה בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

לפי המפורט בתכנית גז/ 7- /32 : מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד' ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. מבנים המסומנים להריסה בתכנית יהרסו לפני מתן היתר בנייה.

6.3 כתב שיפוי

כחלק מאישור התכנית היזם יעביר לועדה כתב שיפוי חתום על ידו בנוסח מקובל על הועדה.

6.4 היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תוכנית 426-0370940 - ת.ת. מיקה ביל"ו
טבלת הקצאות ולוח איזון

תשלומי איזון		מצב יוצא							מצב נכנס							נתוני המקרקעין					מס"ד			
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש	שטח המוקצה	מס' החלקה המוקצה		שווי יחסי	שווי מצב נכנס	שווי מצב נכנס	יעוד המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש הכולל בחלוקה החדשה	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש	שטח החלקה הכולל בתוכנית (מ"ר)	שטח החלקה (מ"ר)	חלקה	גוש		
							סופי	ארעי																
2,808,983 ₪		100.00%	9,900,000 ₪	תחנת תדלוק	100%	4,308			1	70.84%	7,013,649 ₪	תחנת תדלוק	1 / 1	משכנתא לטובת בנק דיסקונט. יחד עם חלקה 26 בגוש 3791	אמ.ג.י.ד.א.א. השקעות ומסחר בע"מ	4,308	4,308	1	3052	9260	25	3791	1	
										0.78%	77,368 ₪		2 / 6	משכנתא לטובת בנק דיסקונט. יחד עם חלקה 25 בגוש 3791	אמ.ג.י.ד.א.א. השקעות ומסחר בע"מ				101	3154	26	3791		
										1.56%	154,735 ₪		2 / 3	קרן קיימת לישראל					101	3154	26	3791	2	
										1.56%	153,969 ₪		1 / 1	מדינת ישראל	4,308				67	1721	147	3791	3	
										21.10%	2,089,354 ₪		29151 / 30652	קרן קיימת לישראל					956	30652	251	3791	4	
										1.09%	107,582 ₪		1501 / 30652	מדינת ישראל					132	2582	42	3816	5	
303,343 ₪								3.06%	303,343 ₪			1 / 1	הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל	רשות הפיתוח										
2,808,983 ₪	2,808,983 ₪	100.00%	9,900,000 ₪		1.000	4,308			100.00%	9,900,000 ₪	9,900,000 ₪		5.00		4,308	4,308		4,308						סה"כ

שטחי חלקי החלקות הנכללים בתוכנית הינם עפ"י מדידה שנערכה בתאריך 15.5.14 ע"י רם בן חיים, מודד מוסמך.



חתימה

8.1.2017
תאריך

יעקב צמיר
שם השמאי

מס' רשיון