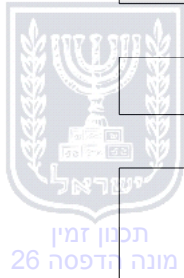


הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0123828

פיצול נחלה למגרש ביעוד מגורים א גז/22/24 משמר איילון



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

עפ"י פסק דין מבית משפט עליון בשנת 1999 הוחלט לאפשר מכירת חלק מהנחלה למעט שטח המגורים של הבעלים לכיסוי חובות שהצטברו במשך השנים. הנושא עבר לחברת ה"משקם" וברוח החלטה זו לאחר עשור הוחלט לפצל את הנחלה לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים א' לבעלים והשני מגורים ב' כפרי לרוכשים. התכנית הינה ללא תוספת יחידת דיור, אך כוללת קביעת זכויות הוראות ומגבלות בניה בכל יעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול נחלה למגרש ביעוד מגורים א גז/22/24 משמר
איילון

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

426-0123828

מספר התכנית

1.505 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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	גזר
קואורדינאטה X	195136
קואורדינאטה Y	642658

1.5.2 תיאור מקום

מושב משמר איילון ממוקם בין רמלה לבין לטרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: משמר איילון

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מושב משמר איילון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5433	מוסדר	חלק		19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2005	623	5463	על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו	כפיפות	גז/ 1000
27/01/1983		2887	על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו	שינוי	גז/ 22 / 1
07/02/2002	1380	5052	על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו	שינוי	גז/ מק/ 22 / 15
29/07/1990	3477	3786	על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו	שינוי	משמ/ 121

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את האמור בה ואיננה גורעת מהתכניות המאושרות הקיימות בישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם ערמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם ערמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח עפ"י הוראות תמ"א 35	02/04/2017	רם ערמון	02/04/2017	1		מנחה	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		31/01/2017	רם ערמון	31/01/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	אירית כהן			משמר אילון	משמר אילון		050-7294519	050-7294519	
	פרטי	שפריר כהן			משמר אילון	משמר אילון		050-7294519	050-7294519	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	אירית כהן			משמר אילון	משמר אילון		050-7294519	050-7294519	
יזם בפועל	שפריר כהן			משמר אילון	משמר אילון		050-7294519	050-7294519	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	mami@gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191	08-9366602	
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	048396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת : ת.ד 1405.

(2) כתובת : ת.ד 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 בנחלה	מגורים בישוב כפרי

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

פיצול מגרש מגורים בישוב כפרי למגרש ביעוד מגורים אי ללא תוספת יחידת דיור קביעת זכויות הוראות ומגבלות בניה בכל יעוד שטח תוך שמירה על הוראות וזכויות בניה במגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מגרש מגורים בישוב כפרי למגרש ביעוד מגורים אי ללא תוספת יחידת דיור קביעת זכויות הוראות ומגבלות בניה בכל יעוד שטח תוך שמירה על הוראות וזכויות בניה במגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.505
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי לבניה למגורים בישוב כפרי 220 מ"ר ליחידת בעל המשק+מרתף 180 מ"ר 400 מ"ר. שטח עיקרי לבניה למגורים א' 220 מ"ר + מרתף 60 מ"ר = 280 מ"ר סה"כ תוספת 90 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת וסה"כ 240 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקומת הכניסה (מרתף)	680		+330	350	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	1
חניה	מגורים בישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיסקי	1,505	100
סה"כ	1,505	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	707.02	46.86
מגורים בישוב כפרי	801.91	53.14
סה"כ	1,508.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מותר מגורים, מבני שרות עפ"י תכנית זו כמפורט בטבלה 5
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מותר מגורים, מבני שרות, מבנים חקלאיים עפ"י תכנית זו וקודמותיה
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
קדמי	אחורי	5	(3) 2.5	2	4	2	11	1	2	(2) 60	(1) 57	220	707	1	מגורים אי
(5) 2.5		4	4	2	4	2	11	1	2	(4) 180	(1) 57	220	798	2	מגורים בישוב כפרי

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) 57 מ"ר לכל תא שטח עבור 2 חניות מקורות, מחסן, ממ"ד.
- (2) במידה ויבנה מרתף שטחי השרות יהיו במרתף, והיתר יחושב כשטח עיקרי. גובה המרתף 2.2 מ, חלונות צמודי תיקרה 70 ס"מ. ניתן יהיה לקיים במרתף שטחים אשר ישמשו כשטחי שרות עפי חוק.
- (3) קו בנין למדרגות יהא עפ"י המסומן בתשריט.
- (4) שטח המרתף יהיה בנוסף לשטח הבניה העיקרי, גובה המרתף 2.2 מ, חלונות צמודי תיקרה 70 ס"מ, ניתן יהיה לקיים במרתף שטחים אשר ישמשו כשטחי שרות עפי חוק. במידה ויבנה מרתף שטחי השרות יהיו במרתף, והיתר יחושב כשטח עיקרי.
- (5) עפ"י תשריט, קדמי בין שני המגרשים-2.5 מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום כל מגרש עפ"י התקן בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. מיקום משטחי החניה ניתנים לשינוי.
6.2	ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי במגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
6.3	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	לי"ר





תכנית מספר 426-0123828

פיצול נחלה למגרש ביעוד מגורים א' גז/22/24 משמר אילון

נספח לתמא/35 – משמר אילון



טבלת נטחים עפי תמא/35

מסמ/121/גז	78 נחלות א' 2 יח"ד 156 יח"ד 8 משקי עזר
גז/22/11	84 יח"ד
גז/22/7	9 יח"ד
סה"כ יח"ד	257 יח"ד

סה"כ יח"ד מותרים עפי תמא 35 300 יח"ד

