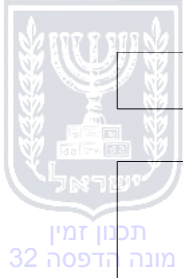


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0510420

גז/28/22- הפרדת מגרש מנחלה-משמר אילון 99-אולין ישראל



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

ביום 25.6.2013 ניתן פסק דין ת.א 22668/08 של כב' השופטת יעל אחימן בתיק שבנדון. פסק הדין קובע כי על הצדדים לתובענה לקיים את הסכם המכר לעניין מגרש 99א' (חלקה 49) אשר במושב משמר איילון ובמסגרת זאת לפעול להפרדת המגרש מנחלה 99 (חלקה 37) אשר בבעלותו של אולין ישראל כאמור לעיל, הבקשה לתביעה נקודתית הנה פועל יוצא וישיר של פסק דינו של בית המשפט הנכבד בתכנית זו מבוקשת הפרדת מגרש 99 א' חלקה 49 מהנחלה מגרש 99 חלקה 37, בשני המגרשים קיימות יחידות דיר ומבנים חקלאיים בהיתר. התכנית תגדיר זכויות בניה עפ"י דרישת רמ"י 160מ"ר למגרש המפוצל ויתרת הזכויות ישארו במלואן למגרש הנחלה במגרש המפוצל קיים בית מגורים בהיתר בשטח של כ-110 מ"ר הנחלה מבוקש לשנות את צורת השטח הצהוב ללא שינוי בגודלו 2.5 דונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

גז-28/22-הפרדת מגרש מנחלה-משמר אילון 99-אולין  
ישראל

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

426-0510420 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

12.620 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	194612
קואורדינאטה Y	641679

1.5.2 תיאור מקום חלקה 37 מגרש 99 נמצאת על כביש 424, חלקה 49 מגרש 99 א'

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: משמר אילון

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
5434	מוסדר	חלק	37, 49	

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 1000
27/01/1983		2887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 1 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 1 /22
21/02/2018	5689	7711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 1 /22 א ממשיכות לחול	שינוי	גז/ 1 /22 א
07/02/2002	1380	5052	תכנית זו מחליפה את גז/מק/ 22/ 15	החלפה	גז/ מק/ 22 /15
29/07/1990	3477	3786	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 121 ממשיכות לחול	שינוי	משמ/ 121



**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				יפית קוגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יפית קוגמן		תשריט מצב מוצע 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		יפית קוגמן		תשריט מצב מוצע 2	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	02/03/2018	יפית קוגמן	12: 11 02/03/2018		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	16/10/2018	יפית קוגמן	18: 14 16/10/2018		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	ישראל אילון			משמר אילון	משמר אילון	99	052-5309994		dave.d71@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל אילון			משמר אילון	משמר אילון	99	052-5309994		dave.d71@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יפית קוגמן	4988376		רחובות	אופנהיימר	5	052-5309994		yafit@nirel.com
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדירות	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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 ביעוד מגורים בנחלה לשני מגרשים אחד ביעוד "מגורים כפרי" ואחד ביעוד "מגורים א".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מגרש ביעוד "נחלה מפוצלת" 99+99 א (חלקות 37+49) לשני מגרשים, האחד ביעוד "מגורים כפרי" והשני ביעוד "מגורים א" "

תוספת זכויות בניה וקביעת זכויות בניה לכל יעוד קרקע מגבלות בניה וקווי בנין. שינוי בצורת השטח למגורים ביעוד "מגורים כפרי".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,601	28.53
קרקע חקלאית	9,022	71.47
סה"כ	12,623	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,100.57	8.72
מגורים בישוב כפרי	2,496.14	19.78
קרקע חקלאית	9,023.93	71.50
סה"כ	12,620.64	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים מבני עזר פרגולות בריכת שחיה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מבני עזר, בריכת שחיה, חניות, פרגולות, מבני משק חקלאיים, פל"ח
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	מגורים בריכת שחיה חניות פרגולות מבני משק חקלאיים ניתן להקים בריכת שחיה עפ"י הנחיות הוועדה המחוזית והוראות התכנית הראשית פל"ח- יותר מבנים עבור תעשייה מלאכה זעירה תעשייה חקלאית זעירה שרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים פעוטונים גני ילדים מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות ותיירות כפרית יותר מבני פלח לאחסנה תעשייה ותעשייה חקלאית זעירה יותר מבני משרדים לבעל מקצוע חופשי, פעוטנים, גני ילדים יותר הצבת מבנה יביל למגורים לעובדים זרים יותר מבנים לארוח כפרי
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י המותר בחוק
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 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				
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כולל
															שרות	עיקרי	
5	0	3 (2)	3 (2)						9022	1	חקלאי פתוח	קרקע חקלאית					
5	0	0 (6)	4 (5)	1	2	11	2 (4)	15	778		מגורים	מגורים בישוב כפרי					
5	5	4	4		2	11	1	14.5	160		מגורים א'	מגורים א'					
5	0	4 (8)	4 (8)			5.2 (7)					פעילות לא חקלאית	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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לזכויות הבניה המצוינות ניתן יהיה להקים עליית גג וסוכה על הגג בהתאם לתקנות התכנון והבניה. בקרקע חקלאית ניתן יהיה להקים מבנים עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובהמלצת משרד החקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתן היתר בניה יהיה עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הוועדה המקומית בהתאם לתכנית גז/22/1..
- (2) או 0 בהסכמת שכן.
- (3) שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע ויחושב כשטח עיקרי.
- (4) יחידה לבעל המשק + יחידת הורים שלא תעלה על 55 במבנה אחד.
- (5) צפוני.
- (6) דרומי.
- (7) בהתאם להוראות תכנית גז/ 1000.
- (8) או עפ"י מבנה קיים בהיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחומי המגרש עפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	תנאי להיתר בניה לתוספת בניה מותנית בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית גזר תטיל ותגבה היטל השבחה עפי חוק
<b>6.4</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	הבית בחזית מגרש 99 יהרס כתנאי לתעודת גמר לבית המגורים אשר נמצא בהליכי בניה

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר גז/1/22+גז/22/א1**

תוכנית מספר: 426-0510420 שם התוכנית: גז/28/22-הפרדת מגרש מנחלה-משמר אילון 99-אילון ישראל

עורך התוכנית: אדריכלית קוגמן יפית תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת	מעל	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים בישוב חקלאי (חלקה א') (מגרש מפוצל)	13	6478	מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה	מרתף שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.	3 יח"ד במבנה אחד או ב-2 מבנים נפרדים. יח"ד השניה היא לבן ממשיך. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 350 מ"ר ושטח דירה לא יעלה עך 220 מ"ר. שטח יח"ד שלישי לא תעלה על 55 מ"ר. בנוסף לזכויות.	3 יח"ד בשתי מבנים	גובה של מקסימלי המבנה לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע.	1	2	5.00	4.00	4.00	0.00	עיקרי	שרות	צדדי 3.0 או 0.00 בהסכמת שכן. קו בנין חזית לחניה 2.0 מ' או 0.00	

- תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שהקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים עד 25 מ"ר.
- תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר לא ייחשבו כקומה.
- תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום תנאים שקבעה הוועדה המחוזית בנספח.

