

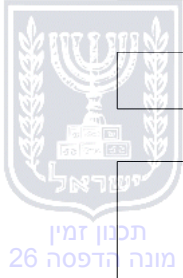
הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0860148

מתחם משמר השבעה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שדות דן
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

תכנית זו מציעה ארגון המגרשים הקיימים מחדש על מנת להגיע לתכנון מיטבי, תוך כדי טיפול במערך העמדת המבנים, מערך התנועה, תכסית וקובעת כללים לתכנון זה.



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



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מתחם משמר השבעה

שם התכנית

425-0860148

מספר התכנית

31.264 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שדות דן
קואורדינאטה X	184032
קואורדינאטה Y	657089

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה בכניסה הדרומית למשמר השבעה על כביש 412

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק לוד - חלק מתחום הרשות: משמר השבעה

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
6796	מוסדר	חלק	56, 71, 73, 88-91	52, 59

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 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
23/08/2018	1126	7925	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47/א/1. הוראות תכנית תמא/47/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/47/א/1/1
21/02/2018	5720	7711	תוכנית זו מבטלת את קביעותיה של תוכנית 425-0129262 מבלי לבטל את התוכנית.	החלפה	425-0129262
15/03/2005	2021	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/314/21 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/314/21
11/12/2016	1415	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית על/314/א ממשיכות לחול.	שינוי	על/314/34/א
21/08/1994	4730	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/134 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/134
13/04/1978		2430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/314/9 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/314/9
25/09/1973		1946	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/314/7 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/314/7
07/03/1957		526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/314/א ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/314/א



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		14: 13 10/08/2020	ד"ר אלעזר במברגר	27/07/2020	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		14: 14 10/08/2020	ד"ר אלעזר במברגר	27/07/2020	21	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		11: 38 14/05/2020	אילן פרץ	14/05/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לגבי קו בניין אחורי בלבד	11: 10 31/08/2020	אילן פרץ	31/08/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מחייב לגבי כניסה ויציאה של המתחם בלבד.	10: 11 28/06/2020	אבי בוידק	23/06/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה

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			משמר השבעה - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	משמר השבעה	(1)		03-9604185	03-9604537	mishmar02@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות מושב משמר השבעה, ת.ד. 531.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משמר השבעה - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	משמר השבעה	(1)		03-9604185	03-9604537	mishmar02@gmail.com

(1) כתובת: מזכירות מושב משמר השבעה, ת.ד. 531.

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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278	03-7632279	
חוכר				משמר השבעה - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	משמר השבעה	(1)		03-9604185	03-9604537	mishmar02@gmail.com

(1) כתובת: מזכירות מושב משמר השבעה, ת.ד. 531.

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
מודד	מודד	ולרי גוטמן	922	נשיונל פוטוגרפיק בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	10	03-6958711	03-6958867	nafotoisrael @gmail.com
הנדסת כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	אבי בוידק	85961	א. בוידק- כבישים תנועה ופיתוח בע"מ	גבעת שמואל	(1)		03-6881550	03-6881551	boidek@netv ision.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	ד"ר אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול	קרית אונו	ירושלים (2)	39	03-6356858		office@hydr omodul.co.il

(1) כתובת: רח' הערבה 1.

(2) כתובת: ת.ד. 895.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

הה-ארגון לייעוד קרקע תכנית איחוד וחלוקה באיזון תוך הסדרת מערך תנועה וחניה, קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ארגון מחדש של העמדת ייעודי קרקע קיימים לפי סעיף 62א(א)1
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
3. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בניין פי סעיף 64א(א)4
5. שינוי תכנית לפי סעיף 62א(א)5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	3 - 1
שטח פרטי פתוח	22 - 20
ספורט ונופש	10
דרך מאושרת	31, 30
דרך מוצעת	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	31
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	10
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	22 - 20
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,209.36	23.06
ספורט ונופש	10,149.09	32.46
שטח פרטי פתוח	1,871.75	5.99
תעשייה	12,033.78	38.49
סה"כ	31,263.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,984.63	19.14
דרך מוצעת	1,224.73	3.92
ספורט ונופש	10,149.09	32.46
שטח פרטי פתוח	1,871.75	5.99
תעשייה	12,033.78	38.49
סה"כ	31,263.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	מלאכה ותעשייה זעירה בלתי רטובה בלתי מזיקה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	מגרשי השטח בפרטי יהוו חלק מאזן החניה של המגרשים הצמודים ויותר גם בהם מעבר כלי רכב. החניה תהיה מגוננת.
4.2.2	הוראות
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	תותר הקמת מתקני ספורט לרבות בריכת שחיה, מלתחות, משרדים, חדר כושר, חדרי פעילות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : דרך /מסילה לביטול 1. תותר העברת מערכות תשתית. 2. תיאסר כל בניה. 3. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : דרך /מסילה לביטול 1. תותר העברת מערכות תשתית. 2. תיאסר כל בניה. 3. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.



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)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	55	30 (1)	40	12033.78	3,2,1	תעשייה	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	12	35	500	5	30	10149.09	10	ספורט ונופש

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:

יתאפשר ניווד (בהיתר בניה) בין מגרשים בעלי אותו הייעוד עד 50% מהשטח המותר לכל מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי החלטת הועדה המקומית מ 4.12.16 יחושבו אחוזי הבניה כ - 30% מהשטח העיקרי ולא משטח המגרש..

(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

יותר ניוד זכויות בין מגרשים בעלי אותו היעוד.
ניתן יהיה להצמיד מבנים בקו "0" בין המגרשים.
במסגרת בקשה להיתר יותרו שינויים לשיקול דעת מהנדס הועדה לבינוי המוצג בתכנית זו תוך שמירה על קו בניין אחורי המחייב.

6.2 חניה

על פי תקן ארצי במועד הגשת הבקשה להיתר, החניות בשפ"פ יספרו כחלק ממאזן החניה של המגרשים הצמודים.
משטחי החניה לא יהיו מחומר יצוק אלא מחומרים כגון אבן משתלבת/סבכת חניה המאפשרים 30-40% ספיגה, יתוכננו גומחות עצים לפרקים (כל 4-5 חניות).

6.3 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבנייה.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- מתן היתר מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.
- מתן היתר מותנה באישור משרד הבריאות.
- מתן היתר מותנה באישור רת"א ובהתאם לתוכנית תמא/ 2/4.
- מתן היתר מותנה באישור רשות העתיקות.
- בשלב היתר הבניה עיצוב החזיתות יהיה בתיאום עם מהנדסת הועדה.

6.5 תשתיות

- כל מתקני התשתית החדשים לרבות חשמל, בזק כבלים מים וביוב יבוצעו באופן תת קרקעי.
- כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים של הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בתנאי שהם ישולבו ו/או יוסתרו בפיתוח השטח.

6.6 זיקת הנאה

תותר זכות מעבר לרכב במיקומים המסומנים בתוכנית, לצורך גישה, חניה, פריקה וטעינה הנדרשים לתפעול.

6.7 כתב שיפוי

היזם ישפה את הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בגין פיצויים שייקבעו על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, כתוצאה מאישורה של תוכנית זו.

6.8 היטל השבחה

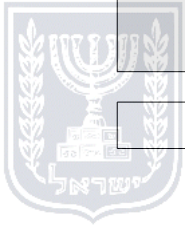
יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26