

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0276675

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

2017-02-02

נתקבל

שינוי מיקום משבצת צהובה

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 425-0276675
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק
 ביום 1.12.16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק לוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

תחלטת הוועדה המחוזית/משנת מיום: 1.12.16

מינהל התכנון - מחוז מרכז
תאריך: 1.12.16
מתכנתת מחוז מרכז

דברי הסבר לתכנית

שינוי מיקום השטח ה"צהוב" בנחלה ללא שינוי בגודלו של השטח הצהוב וללא שינוי בזכויות הבנייה מכוח תכניות מאושרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי מיקום משבצת צהובה
		מספר התכנית	425-0276675
1.2	שטח התכנית		11.443 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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 עמק לוד
 קואורדינאטה X 184200
 קואורדינאטה Y 657250

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק לוד - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
משמר השבעה	קורדובה יצחק		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6796	מוסדר	חלק	46	

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

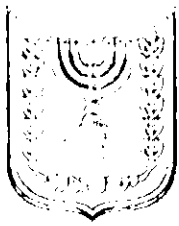
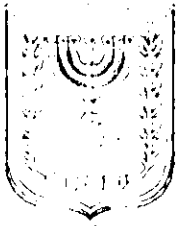
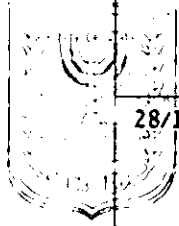
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

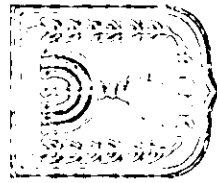
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2005	623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/1000. הוראות תכנית גז/1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/1000
18/08/1994	4707	4240	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/9/314. ג. הוראות תכנית גז/314/9 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/9/314 ג
13/04/1978		2430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/9/314. הוראות תכנית גז/9/314 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/9/314



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון גררה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון גררה		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		17/02/2016	גדעון גררה	02/12/2014	1	1:500	מנחה	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



1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	כית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע / תואר
avnerbp@netvision.net.il	03-7632132	052-2492647		(1)	משמר השבעה	משמר השבעה	משמר השבעה			אבנר בן פורת	פרטי	
avnerbp@netvision.net.il		052-2492647		(1)	משמר השבעה	משמר השבעה	משמר השבעה			ענת בן פורת	פרטי	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 126 משמר השבעה.

1.8.2 יזם

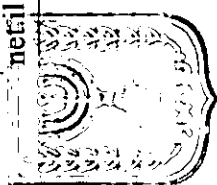
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	כית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
avnerbp@netvision.net.il		052-2492647		(1)	משמר השבעה	משמר השבעה	משמר השבעה			אבנר בן פורת	פרטי
avnerbp@netvision.net.il		052-2492647		(1)	משמר השבעה	משמר השבעה	משמר השבעה			ענת בן פורת	פרטי

(1) כתובת: משק 126 משמר השבעה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	כית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
avnerbp@netvision.net.il	03-7632132	03-7632222		(1)	תל אביב-יפו	משמר השבעה	משמר השבעה	מנהל מקרקעי ישראל		אבנר בן פורת	חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
avnerbp@netvision.netil		052-2492647		(2)	משמר השבעה			ענת בן פורת	חוכר



(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה ת.ד. 7246 תל-אביב.

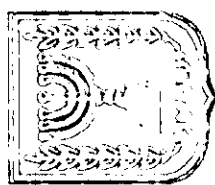
(2) כתובת: משק 126 משמר השבעה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון גררה	36009	גררה גדעון אדריכלים ומתנדסי בנין	באר יעקב	(1)		08-9257532	08-9257532	g-gerera@bezeqint.net
	מודד	שאול חורש	260	חורש משרד למדידות SHO	רמת גן	(2)		03-6731334		horehsh@mail.com


(1) כתובת: מושה טוה דורון ת.ד. 7121 באר יעקב.

(2) כתובת: רחוב לוי 1 רמת-גן.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

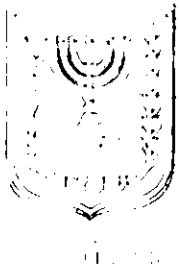
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי מיקום השטח הצהוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי מיקום השטח ה"צהוב" בנחלה ללא שינוי בגודלו של השטח הצהוב וללא שינוי בזכויות הבנייה מכוח תכניות מאושרות (גז/9/314, גז/9/314/ג', גז/1000)



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

11.443

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
2 יחידות דיור + יחידת הורים בשתי מבנים	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי ללא שטחי שרות	555			555	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 בישוב כפרי	126A
קרקע חקלאית	126B

3.2 טבלת שטחים

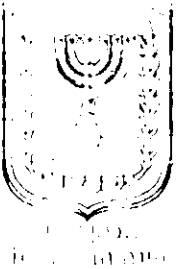
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	8,443	73.78
אזור מגורים בנחלות (חלקות א)	3,000	26.22
סה"כ	11,443	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.82	26.21
קרקע חקלאית	8,445.7	73.79
סה"כ	11,445.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים - שימושים נוספים בהתאם לתוכניות חלות גז/9/314, גז/9/314/ג' -גז/1000.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה בהתאם להוראות תוכניות חלות גז/9/314, גז/9/314/ג' -גז/1000.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מבנים חקלאיים - שימושים בהתאם לתוכניות חלות גז/9/314 ו-גז/9/314/ג'
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה בהתאם להוראות תוכנית חלות גז/9/314 ו-גז/9/314/ג'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								שרות	עיקרי	מתחת לפניסה הקובעת				
5	(5)	(5)	4		11	(4) 3		(3) 400	(2) 45	(1) 555	3000	126A	מגורים מגורים כפרי	כישוב 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

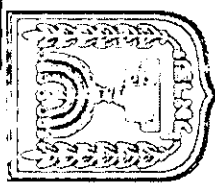
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קיימות זכויות נוספות, ללא שינוי בהתאם לתעג/9/314/9, גז/9/314/9, 1000.
- תותר עלית גג בכל בית מגורים, שטח עלית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.
- תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים כשטח כולל עד 25 מ"ר.
- תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום תנאים שקבעה הועדה המחוזית בנוספת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 200 מ"ר בקומה אחת או 250 מ"ר ב-2 קומות ליח"ד. שטח יחידת דור שלישית לא יעלה על 55 מ"ר..
- (2) שטחי השרות יהיו עפ"י תקנות חישובי שטחים..
- (3) 2X200 יח"ד ובלבד שלא יעלה על קונטור קומת הקרקע.
- (4) 2 יח"ד + יח"ד קטנה.
- (5) קו גבול שטח צהוב חדש (בהתאם לתשריט).



תכנון ומב'
מנהל תכנון ומב'

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	חניה בתחום התכנית ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2	ניקוז
	בתחום התוכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

6.3	אקוסטיקה
	חובת בנייה אקוסטית במתחמי רעש מטוסים: תנאי להיתרי בנייה הוא הטמעת מפרטים מחייבים לבנייה אקוסטית במתחמים החשופים לרעש מטוסים, בהתאם לפרק 2 לתמ"א, סעיף 2.ב.4. רמת המיגון הנדרשת תהיה בהתאם למפת אזורי חשיפה לרעש מטוסים שמכרסם המשרד להגנת הסביבה ומעדכן מעת לעת.

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה - במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח שתכלול גישה למבנה, חניות, גדרות וחומרי גמר. כל התשתיות למעט חשמל יהיו תת קרקעיות והתכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית.

6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער כ-5 שנים מיום אישורה של תוכנית זו.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אבנר בן פורת	סוג:	תאריך: 8.2.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: ענת בן פורת	סוג:	תאריך: 4.2.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 4/2/17	
יזם	שם: אבנר בן פורת	סוג:	תאריך: 8.2.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: ענת בן פורת	סוג:	תאריך: 8.2.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 8/2/17	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אבנר בן פורת	סוג: חוכר	תאריך: 8.2.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: ענת בן פורת	סוג: חוכר	תאריך: 8.2.17
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 8/2/17	
עורך התכנית	שם: גדעון גררה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25.1.17
	שם ומספר תאגיד: גררה גדעון אדריכלים ומתכננים בניין מ.ב. 36009	חתימה:	

