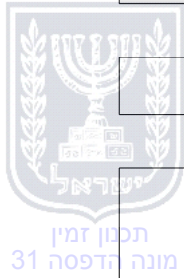


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0284752

מלון במשמר דוד - גז/11/24



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**

קיבוץ משמר דוד נמצא על צומת כבישים נגישים בלב אזור יפהפה. באזור מתפתחת באופן ספונטני ובאופן יזום ע"י המועצה המקומית תיירות פנים המבוססת בעיקרה על אוהבי טיולים ורוכבי אופנים. בעקבות הגידול המבורך בתיירות ובמטרה להמשיך ולעודדה קיים צורך לתת מענה ראוי של לינה והסעדה במקום. הפרויקט המתוכנן ימוקם בשולי אזור התעשייה הקיים על קרקע שיעודה כיום הוא "שרותים ותעשייה נקיה" ואף על פי כן יתוכנן מתוך רגישות נופית וסביבתית גבוהה. הפרויקט, בהתאם לקנה המידה האזורי, יכיל בית מלון ובו 30 חדרים הוא יעוצב בסגנון ספורטיבי וברוח צעירה. בנוסף יכלול הפרויקט בית קפה, מסעדה ומכון כושר משוכלל - פונקציות תומכות ונלוות אשר תעמודנה לרשות אורחי המלון, חברות מסחריות, רוכבי אופניים, משפחות מטיילים וכמובן כלל תושבי האזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	
מספר התכנית	426-0284752	
שטח התכנית	2.205 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
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	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גזר
קואורדינאטה X	190882
קואורדינאטה Y	636654

**1.5.2 תיאור מקום** התכנית נמצאת צפונית למפעל "מגוון" ודרומית לשכונה הצפונית.

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

גזר - חלק מתחום הרשות: משמר דוד

נפה רחובות

**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
5143	מוסדר	חלק		15, 39, 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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
15/04/2007	2279	5649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מק/ 11/ 15 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ מק/ 11 / 15
14/07/2004	3408	5314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 11/ 13 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 11 / 13



## 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				יפתח חיינר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יפתח חיינר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 100	1	20/04/2016	חיים ברנד	22/05/2016	נספח סניטרי	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	19/05/2015	יפתח חיינר	20/05/2015		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	27/04/2016	איגור אס	02/08/2016	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	15/05/2016	דוד ערן	25/05/2016	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	15/01/2017	דוד ערן	15/01/2017	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/05/2015	איגור אס	20/05/2015	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/05/2015	יפתח חיינר	28/12/2016		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			תושיה מ.ד. בע"מ	משמר דוד	(1)		08-9444702		lechem.tushia@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תושיה מ.ד. בע"מ	משמר דוד	(1)		08-9444702		lechem.tushia@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. עמק שורק.

**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		03-7632132	03-7632132	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יפתח חיינר	5785916	נוימן חיינר אדריכלים	כפר ויתקין	דרך בית הראשונים	1	09-9545842		hayner@nh-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שרון נוימן	105105	נוימן חיינר אדריכלים	כפר ויתקין	דרך בית הראשונים	1	09-9545842		sharon@nh- arch.com
אינג'	יועץ תחבורה	איגור אס	82544		פתח תקוה	סמילנסקי	10	054-5490255		alfaeng14@g mail.com
מהנדס	יועץ	חיים ברנד	30172		ירושלים	בורלא יהודה	21	02-6798206		hbr@013.net
	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	dorit@datam ap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד ערן	24895		הוד השרון	(1)	ט 1	09-7404494		eranim@zaha v.net.il

(1) כתובת: רחוב קיבוץ גליות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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**

הקמת בית מלון כפרי הכולל 30 חדרי מלון, בית קפה, מסעדה ואולם לרווחת אורחי המלון, עובדי חברות, רוכבי אופניים ומבקרים מזדמנים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מ"אזור שירותים ותעשייה נקייה" למלונאות.
2. קביעת זכויות בניה, הוראות ומגבלות
3. קביעת השימושים המותרים ומיקומם.
4. קביעת הוראות בניוי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שירותים ותעשייה נקיה	2,204.83	100
סה"כ	2,204.83	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,204.83	100
סה"כ	2,204.83	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מלון חדריים</li> <li>2. מסעדה</li> <li>3. אולם</li> <li>4. בית קפה</li> <li>5. חדר כושר</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>המלון ייבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להנחיות משרד התיירות. המלון ישמש כ"מלון רגיל", לא יותר אחסון מלונאי אחר, חדרי המלון לא ישמשו כדירות למגורים שימוש אינו לחדרי מלון יהווה סטיה ניכרת לתכנית. לא תותר מכירת חדרי המלון והבעלות על המלון תהיה בידי גורם אחד, תנאי להוצאת היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בנושא זה.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>המלון יבנה בהינף אחד, לא ניתן יהיה לממש את השימושים הנלווים מבלי לבנות את המלון.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
											שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(4) 5	(5) 6	(4) 4	(4) 4	1	2	(2) 30	(3) 9.5	3784	1874		260	(1) 1650	2205	101	מלונאות (אכסון מלונאי)		

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:

קו בנין לשטחי שירות זהה לקו בנין הכללי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 250 מ"ר למסחר, עבור אולם, מסעדה בית קפה וחדר כושר. מתוכם, שטח האולם עד 100 מ"ר. תתאפשר גמישות של 20% מהשטחים האמורים לעיל מבלי לחרוג מסך שטחי המסחר. יתרת השטחים כוללת את כל השימושים העיקריים הנדרשים לבית המלון.
  - (2) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: מס' חדרי מלון.
  - (3) למעט באזור מדרגות עליה לגג שם יהיה גובה המבנה 11.10 מ' מעל הכניסה הקובעת.
  - (4) קו בנין לקומת מרתף- 0 מ'.
  - (5) במגרש אין קו בנין אחורי- ראה תשריט ונספח בינוי.
- קו בנין לקומת מרתף- 0 מ'.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**6.2**

**חשמל**

1. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.  
 2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח
		(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

**6.3**

**שמירה על עצים בוגרים**

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 ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  
 ב. עצים שסומנו בתשריט "לשימור" יוגנו בגדר פח או רשת פלדה, בגובה 1.5 מטר לפחות- סביב גזעם. הגדר תעוגן בהיקף העץ, ובמרחק 2 מטר מפני גזע העץ.  
 ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.4

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת נספח סניטרי שיאושר ע"י הוועדה המקומית
2. הגשת תכנית פיתוח אשר תפרט גבהי פיתוח, נטיעות, חומרי גמר, פתרונות לפינוי אשפה, מתקנים, מערכות ותשתיות, לאישור הוועדה המקומית.
3. הגשת נספח ניקוז ובו פתרון לניקוז נגר עילי בהתאם לתמ"א/34/ב/4.
4. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתת הקרקע בלבד. תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.
5. אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון של משרד התיירות.
6. הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
7. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
8. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
9. עצים לשימור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
10. קבלת רשיון לפי פקודת היערות להעתקת העצים המסומנים להעתקה.
11. סימון מקומות לחניית אופניים בכמות מספקת לבאי המלון.
12. התכנית משנה את סעיף 6.5.1 בהוראות תכנית גז/11/13, כך תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד התחבורה ונת"י בלבד, ללא צורך בהסדרת הצומת עם דרך 411.
13. בשלב הוצאת היתרי הבניה יקבעו התנאים הנדרשים להפעלה של מסעדה ובית קפה לרבות קבלת האישורים הנדרשים מגופים דוגמת היחידה הסביבתית של הרשות המקומית/משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות כאשר מדובר בעסקי מזון.
14. אישור היחידה הסביבתית.

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**

1. לא התחיל הליך מימוש התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.