

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0370288

משמר השבעה חלקה 25 - חלוקת נחלה

מחוז

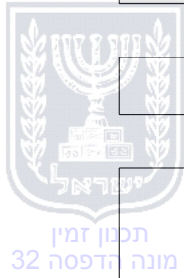
מרכז

סוג תכנית

תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי עמק לוד

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לחלק את שטח המגורים בנחלה לשני תאי שטח: האחד כמגורים א' והשני כמגורים ביישוב כפרי, תוך קביעת גבולותיהם, כל זאת מבלי לשנות את זכויות הבניה.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משמר השבעה חלקה 25 - חלוקת נחלה

מספר התכנית 425-0370288

1.2 שטח התכנית 2.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	עמק לוד
	קואורדינאטה X	183250
	קואורדינאטה Y	657700

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	שמיר אליהו	משמר השבעה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6797	מוסדר	חלק		25

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גז / 314 / 9	25

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 / 2. הוראות תכנית תמא/4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
18/08/1994	4707	4240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/314 /9 / ג. ממשיכות לחול.	שינוי	גז/314 /9 /ג
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/01/2018	אבי חינקיס	30/01/2018	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 32

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	דורית סמיט			תל אביב- יפו	אורי צבי גרינברג	8	054-6626076	054-6626076	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורית סמיט			תל אביב- יפו	אורי צבי גרינברג	8	054-6626076	054-6626076	hinkis@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חינקיס		אבי חינקיס	רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	(1)		09-7493048		y-shilo@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 152 כוכב יאיר.

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 נחלה ל"מגורים ביישוב כפרי" ול"מגורים א'", ושינוי ייעוד מ"חקלאי משקי" ל"מגורים א'".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"חקלאי משקי" ל"מגורים א'".

2. קביעת זכויות בניה בייעוד "מגורים א'".



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'	2
מגורים ביישוב כפרי	3

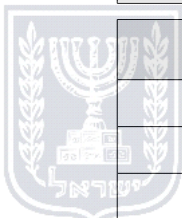
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	2,500	100
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	881.07	35.34
מגורים ביישוב כפרי	1,612.16	64.66
סה"כ	2,493.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים תותר הקמת בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי. תותר בניית עליית גג, שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר. תותר הקמת בריכת שחיה . תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת קומת המגורים שמעליו.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תקרת קומת המרתף לא תעלה על גובה 60 ס"מ מעל מפלס הקרקע שסביבה.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה אישור תשריט חלוקה על פי תכנית זו.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים תותר בניית יחידת מגורים צמודת קרקע ובצמוד אליה יחידת מגורים בגודל עד 55 מ"ר (יחידת הורים). תותר בניית עליית גג, שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר. תותר הקמת בריכת שחיה . תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת קומת המגורים שמעליו.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות תקרת קומת המרתף לא תעלה על גובה 60 ס"מ מעל מפלס הקרקע שסביבה.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה אישור תשריט חלוקה על פי תכנית זו.



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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5) 5	3	(6) 4	(5) 3	1	2	11	1	(4) 30	407.5	(3)	(2) 100	(1) 57.5	250	881	2	מגורים א'	
(5) 5	0	(5) 3	(5) 4	1	2	11	(11) 2	(10) 30	475	(9)	(2) 100	(8) 70	(7) 305	1619	3	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) 10 מ"ר למחסן
- 35 מ"ר לחניה
- 12.5 מ"ר לממ"ד..
- (2) בתנאי שקומת המרתף אינה חורגת מקונטור הקומה שמעליה..
- (3) ניתן לנייד שטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ..
- (4) סה"כ 200 מ"ר..
- (5) תותר בניית סככה לחניה לרכב בקו בנין 0..
- (6) תותר בניית סככה לרכב בקו בנין 0..
- (7) 250+55.
- (8) 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לחניה 12.5 מ"ר לממ"ד כל זה ליחידת המגורים הרגילה, כמו כן 12.5 מ"ר לממ"ד ליחידה הקטנה הצמודה..
- (9) ניתן לנייד שטחי שירות כולם/חלקם מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ..
- (10) סה"כ 255 מ"ר.
- (11) כולל יחידת הורים בשטח מכסימלי של 55 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניות עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה תהיינה בתחום המגרשים.
6.2	הפקעות /או רישום
	מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם .
6.3	ניהול מי נגר
	<p>א.פיתוח השטח יאפשר חילחול מי נגר לאדמה, 20% מהשטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר, עודפי מי הניקוז יופנו אל מחוץ למגרש, הזרימה תשולב בהנחיות הפיתוח הסביבתי הכולל ,</p> <p>ב.בבניה חדשה תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>ג. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר , כגון : חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו , בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	. אישור תשריט חלוקה לתכנית זו ע"י הועדה המקומית.
6.5	תשתיות
	כל מתקני התשתית החדשים לרבות חשמל, בזק, כבלים מים וביוב יבוצעו באופן תת-קרקעי.
6.6	היטל השבחה
	יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.7	הנחיות מיוחדות
	<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ונסיקה לאחר המראה- להלן "מגנל"ה", ומכשול דקיק, מתחמי רעש מטוסים -מר"מ 3 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתנו היתר בניה או הקלה או הרשאה מכח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומות טכניות, מתקנים טכניים על הגג, חדרי יציאה לגג, וכו', הינו על פי הוראות תמא/2-4 ואין לחרוג ממנו, הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ד. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מר"מ 3, על פי תמא 2/4 הבניה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות התואמות למר"מ 3, כמפורט בפרק ז' לתמא</p>



6.7 הנחיות מיוחדות	6.7
2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא 2/4, "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט חלוקה	תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32