

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0445700

תוספת שימושים וקביעת זכויות בניה עבור מגרשים ביעוד ציבורי מושב חמד



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק לוד
סוג תכנית סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/10/2018

לאשר את התוכנית
ל"ה ב"ש 26/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
08/01/2018

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"ש 19/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במושב חמד בוצע פרויקט הרחבה במסגרתו הופשרו מגרשים חקלאיים לטובת מגורים ושטחי ציבור. בתב"ע המקורית של פרויקט ההרחבה הוגדרו שטחים למבני ציבור, אך לא הוגדרו זכויות בניה עבורם. לאור הגידול באוכלוסיית ההרחבה במושב בשנים האחרונות, (קליטת 70 משפחות באזור המדובר), עלה צורך דחוף במתן פתרון למבנה ציבורי שישמש את התושבים לטובת בית כנסת ופעילויות קהילתיות. אזור ההרחבה הצפונית בו ממוקדת התב"ע נמצא במרחק של 1.5 ק"מ ממרכז המושב, שבו מרוכזים מבני הציבור הקיימים, שגם הם לא יכולים לתת למענה לגידול באוכלוסייה. מושב חמד הינו מושב דתי, ולקהילה שהתהוותה באזור ההרחבה שבקצה המושב נדרש כצורך בסיסי מבנה קהילתי דתי הכולל בית כנסת במרחק הליכה. התב"ע המוגשת בזאת באה להגדיר את זכויות הבניה לשטחים הציבוריים הקיימים - תא שטח 100 ותא שטח 200 לטובת הקמת מבני ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת שימושים וקביעת זכויות בניה עבור מגרשים
 ביעוד ציבורי מושב חמד

מספר התכנית 425-0445700

1.2 שטח התכנית 1.040 דונם

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 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

184280 קואורדינאטה X

659102 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בצמוד לכיכר ברחוב הזית, בתחילת שכונת ההרחבה הצפונית של מושב חמד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק לוד - חלק מתחום הרשות: חמד

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
6818	מוסדר	חלק	112-113	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
902,901	גז / 386 / 12

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
24/07/2005	3537	5419	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 12 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 386 / 12
01/03/1988		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 60 / גז ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 60 / גז



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הדר פיגה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הדר פיגה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09/04/2018	הדר פיגה	09/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה איזורית עמק לוד עמק לוד		עמק לוד	כפר חב"ד	(1)		073-2230626		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 15 כפר חב"ד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה אזורית עמק לוד עמק לוד		עמק לוד	כפר חב"ד	(1)		073-2230626		

(1) כתובת: ת.ד. 15 כפר חב"ד.

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		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333		

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

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	הדר פייגה		הדר פייגה	חמד	חמד	23	03-7160828		hadar.feige@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	(1)	12	03-9523332		office@dnts. co.il

(1) כתובת: החומה 12 ראש"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הוספת שימושים לדת תרבות וספורט בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בשכונת ההרחבה הצפונית במושב חמד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200, 100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,004	100
סה"כ	1,004	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,005.6	100
סה"כ	1,005.6	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים לחינוך, דת, תרבות, קהילה וספורט	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. ניתן יהיה לשלב מס' שימושים במגרש.</p> <p>2. כניסה למרתף תעשה מתוך קונטור המבנה.</p> <p>לא תותר בנית גדר בין השצ"פ לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
<p>1. המבנה יצופה בכל חומר עמיד השומר על מראה הבנין לאורך זמן, כגון: אבן טבעית או מלאכותית, זכוכית, טיח אקרילי וכד'.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או קונטור המבנה.</p>	



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					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	9	80	150	150	100	700	500	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	9	80	150	150	100	700	504	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

(א) שטחי השירות כוללים: מרחב מוגן, מחסנים, מבואות, מדרגות, גוגני כניסה, חניה.

(ב) תותר העברת זכויות עד 5% בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**ניהול מי נגר**

א. מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו 15% שטחים חדירי מים בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34, במגמה לאפשר קליטת מי נגר וחלחולם.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א. על התכנית חלות הגבלות כפי שנקבע בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 2 בהתאם לפרק מתחמי רעש מטוסים בתמ"א 2/4. היתר בניה ינתן בכפוף להוראות הנספח האוקסטי של תמ"א 2/4.

ג. תחום התכנית נמצא בתחום המישור האופקי בהתאם לפרק הגבלות בניה לגובה בתמ"א 2/4. בתחום זה לא יעלה גובה הבניה המירבי על גובה מוחלט של 86 מ'.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת עבור כל מגרש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.