

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0789388

גז/מק/11/30/א מגרש מס' 301 משמר דוד

מרכז

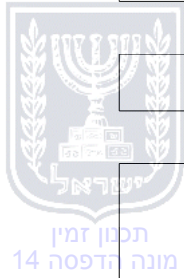
מחוז

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

תכנית זו חלה על מגרש מסחרי מס' 301 הממוקם במרכז קיבוץ משמר דוד, ומבקשת לשנות קוי בניין ותכסית :
א. שינוי קווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-3 מ'.
ב. שינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-4 מ'.
ג. הגדלת תכסית מ-45% ל-55%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
גז/מק/א/30/11 מגרש מס' 301 משמר דוד	

מספר התכנית 426-0789388

שטח התכנית 2.514 דונם

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
------------	------------------

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

גזר

קואורדינאטה X 190827

קואורדינאטה Y 636690

1.5.2 תיאור מקום

מרכז ישוב משמר דוד

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, 34, 39

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ 11 /18 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 11 /18 /1 ממשיכות לחול.	7098	8203	20/08/2015



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		19/05/2020	ישראל מסילטי	14: 44 20/05/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/05/2020	גילאל מנסור	14: 48 20/05/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		26/11/2019	ישראל מסילטי	15: 56 26/11/2019	תשריט מצב מאושר	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	עופר סאסי			קרית עקרון	מרבד הקסמים	5	050-8651651		Sivanhason1@gmail.com
	פרטי			ברק אביב סאסי	נס ציונה	המזמרה	11	050-8651651		Yaminoffice60@gmail.com
	פרטי			מ.א.ד.א.מ. בע"מ	מזכרת בתיה	גפן	38	053-7441500		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר סאסי			קרית עקרון	מרבד הקסמים	5	050-8651651		Sivanhason1@gmail.com
פרטי			ברק אביב סאסי	נס ציונה	המזמרה	11	050-8651651		Yaminoffice60@gmail.com
פרטי			מ.א.ד.א.מ. בע"מ	מזכרת בתיה	גפן	38	053-7441500		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	חנין בראנסי	1161		טייבה	(2)		09-7990958	09-7990958	ab_atlas@013 net.net
יועץ תנועה	יועץ	גילאל מנסור	23534	גילאל מנסור	טירה	(3)		09-7936637	09-7939455	jlmanoor@0 14.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד. 8235.

(3) כתובת: טירה המשולש מיקוד 44915.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 קוי בניין ותכסית בתא שטח מס' 301.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת תכסית הבניה המותרת מ-45% ל-55% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

2. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 :

א. שינוי קווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-3 מ'.

ב. שינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,515	100
סה"כ	2,515	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,514.65	100
סה"כ	2,514.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
1. חנויות קמעונאיות לסוגיהן. 2. דרכים וחנויות. 3. שטחים לגינון ונטיעות. 4. מתקנים הנדסיים.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. השימושים המותרים ביעוד זה לא יכללו מטרדים סביבתיים וזאת באישור היחידה הסביבתית. 2. תותר הקמת מבנה בן 2 קומות מעל הקרקע. 3. התכסית המירבית המותרת לבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש. 4. קווי הבניין כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה 5. 5. חדר טרפו- הקמת חדר טרפו לפרויקט בתאום מול חברת חשמל. 6. גובה מירבי מותר לבניה 9.5 מ'. 7. המבנה יחובר למערכת הביוב האזורית. 8. על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, קולטי שמש, תקשורת. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית. 9. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מיזוג אויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יבחנו מבחינה אקוסטית, יוכן נספח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית. 10. מתקנים על הגג, לרבות דודי שמש, מנועי מזגנים וכדומ' ימוקמו ככל הניתן במרכז הגג, המתקנים יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה. המסתור יקיף את המערכות במינימום הנדרש. תותר חריגה בגובה המסתור מעבר לגובה המרבי. והכל באישור מהנדס הועדה. 11. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כל שהיא בחזית הפונה לרחוב או לחזית האחורית. 12. חומרי הגמר למבנה יהיו מחומרים קשיחים כגון: אבן, עץ, זכוכית, קירות מסך ואלומיניום והכל בתאום מול מהנדס הועדה ובאישור הועדה מקומית. יותר שימוש בטיח רק בקורות, עמודים, אלמנטים מיוחדים או אלמנטים בולטים. 13. תותר הקמת פרגולות בהתאם לתקנות התו"ב. 14. גידור: גידור המגרש יהיה בעל חזות המשתלבת עם הסביבה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)								
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					ה'כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מסחר	301	2514	1130	250	(1)	(1)	55	9.5	2	3	3	4	5					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"י שטח מעל הכניסה הקובעת.

(2) עד 1130 מ"ר עיקרי ו 250 מ"ר שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בנייה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה מצבית טופוגרפית, בקנה מידה 1: 500 או כפי שיידרש ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר: קביעת מפלסי פיתוח (0.0), פתרונות חנייה, חלוקת שטח הדרכים למסעות, מדרכות וקטעי גינון, נטיעות, גינון ושבילים, סימון קווי בניין במגרש, מערכות ומתקנים של תשתיות, לוחות חשמל ותקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תאורה, קירות תומכים, גדרות בגבולות המגרשים, סידורי אשפה ועוד. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון שביל גישה להולכי רגל בתחום תא שטח מס' 845 ביעוד שצ"פ, לשביעות רצון הועדה המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית ואישור היחידה הסביבתית לנושאים הסביבתיים הנוספים.
6.2	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש במפלס הקרקע או בתת הקרקע בלבד וע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.
6.4	חשמל
	1. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות- בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות. 2. אסור שיימצאו מתחת לקו מתח עליון ו/או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: חצרות של גני ילדים, בתי ספר ומתקני משחק קבועים לילדים ומתקנים לנופש, ספורט וארועים המכילים קהל רב. כמו כן תאסר הקמת מבנים מאוכלסים כמו בתי מגורים, מבנים למסחר, מפעלי תעשייה, מבני ציבור, מבני חינוך, מלונות, בתי חולים ובתי הבראה, וכן מבנים המכילים חומרים המהווים סכנה מבחינת דליקותם או התפוצצותם. 3. מותר שיימצאו מתחת למוליכי קו מתח עליון ו/או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: בתי עלמין, מגרשי חניה, מחסנים פתוחים לאחסון חומרים עד גובה של 3 מ' שאינם מהווים סכנה מבחינת דליקותם או התפוצצותם. מבנים בודדים קטנים, נמוכים בגובה עד 4 מ', שאינם משמשים למגורים ונוכחות אנשים בהם דלילה כגון: סככות, חממות, משתלות, מבנים לחניית מכוניות, מבני שרותים, מבנים לצידוד חשמלי, בתי קרור, רפתות, לולים, דירים, מבנים לבעלי חיים, פרדסים, מטעים וגנים. 4. הבנייה בקרבת קווי חשמל תעשה ע"פ תקנות חברת החשמל כדלקמן:



חשמל	6.4
א. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה או המתקן: ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ' בקו מתח על עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מ') 25.0 מ' במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על עליון הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן-מ-3 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו, מ-1 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ-0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה. ד. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים. 5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים תיהי תת קרקעית.	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
שפכים: 1. שפכי אזור התעשייה יחוברו למערכת הביוב המרכזית ולמתקן האזורי לטיפול בשפכים. 2. איכות השפכים המוזרמים מכל מבנה מסחרי אל מערכת הביוב המרכזית, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיכות הסביבה. 3. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח המבנה המסחרי, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים. 4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום. ניקוז: 1. תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. פסולת: 1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.	



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	2. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה יוצבו בתחומי המגרשים ויבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. 3. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג וכמות הפסולת הנובעים מהמבנה. 4. אופן הטיפול יאושר מול היחידה הסביבתית המוסמכת. מטרדי ריח: במסגרת היתר הבניה יש להציג פתרונות למניעת מטרדי ריח אל מגרשי המגורים הסמוכים, אשר יאושרו מול היחידה הסביבתית המוסמכת.

6.6	ניהול מי נגר
	1. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. 2. בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם, בהתאם לסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.

6.7	פסולת בניין
	1. פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. בעת מתן היתרי בנייה תוצג הערכת כמויות פסולת צפויה. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.

6.8	כתב שיפוי
	1. היזם ישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הוועדה המקומית בגין הכנת תכנית זו וביצועה. 2. לא יוצא היתר בנייה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה

