

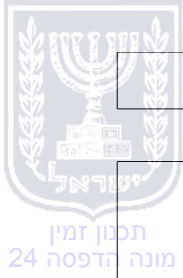
הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0386318

חמד 126 - שינוי קו בנין - שהם

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שדות דן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

משפחת שוהם גרה במגרש מקצועי מהוון במושב חמד 126. במגרש קיים בית מגורים בנוי עם שתי קומות, ומבנה שני מפח איסכורית במצב הרוס וללא שימוש, בחלק האחורי של המגרש. בעקבות הזאת גבולות המגרש אחרי בניית הבית נוצרה חריגה בקווי בניין. על סמך חוות דעת מהנדס בניין כל פגיעה או נסיון לשנות קו עמודים בחזית הבניין עלולה לפגוע ביציבות המבנה. לכן, אנו מבקשים לאשר קו בניין קדמי וצידי לפי הקיים בפועל עבור בית המגורים של בעל המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חמד 126 - שינוי קו בנין - שהם

ומספר התכנית

מספר התכנית 425-0386318

שטח התכנית 0.983 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	שדות דן
קואורדינאטה X	184884
קואורדינאטה Y	658096

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	126	הגפן	חמד

שכונה מושב חמד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6819	מוסדר	חלק	33	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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/ 386 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/386/2 ממשיכות לחול.	1376		13/07/1967
גז/ 386 / 2 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 2 ב ממשיכות לחול.	2915		28/04/1983
גז/ 386 / 2 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 2 ג ממשיכות לחול.	3589		31/10/1988
גז/ 386 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 5 ממשיכות לחול.	2111		14/05/1975
משמ/ 60 / גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 60 / גז ממשיכות לחול.	0		01/03/1988
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/ 2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997

הערה לטבלה:

גז/2/386/א סוג יחס: שינוי הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/2/386/א ממשיכות לחול. מספר ילקוט פרסומים: 1893 תאריך: 25/01/1973



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאה ברכה צור דדון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאה ברכה צור דדון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	00:45 27/02/2019	ליאה ברכה צור דדון	11/06/2018	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	11:41 14/06/2018	ליאה ברכה צור דדון	13/06/2018	1	1:200	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	דב שהם			חמד	(1)	126			dov.radix@gmail.com
	פרטי	יהודית שהם			חמד	(2)	126			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגפן 125 מושב חמד.

(2) כתובת: הגפן 126 מושב חמד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב שהם			חמד	(1)	126			dov.radix@gmail.com
פרטי	יהודית שהם			חמד	(2)	126			

(1) כתובת: הגפן 125 מושב חמד.

(2) כתובת: הגפן 126 מושב חמד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דב שהם			חמד	(1)	126			dov.radix@gmail.com
בעלים		יהודית שהם			חמד	(2)	126			

(1) כתובת: הגפן 125 מושב חמד.

(2) כתובת: הגפן 126 מושב חמד.

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	ליאה ברכה צור דדון	77896	ל.ד. אדריכלים	יגל	הדקל	25	08-8555188		LDA.arc@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542		חמד	(1)	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com

(1) כתובת: הגפן 125 מושב חמד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין לפי תשריט מצב מוצע לפי סעיף 62א.א(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
משק עזר		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	משק עזר	100

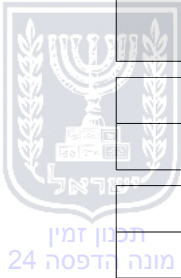
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית מקצועי	983.75	100
סה"כ	983.75	100

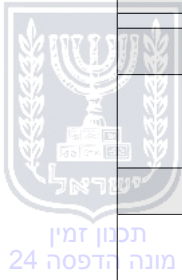
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	983.75	100
סה"כ	983.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים בית מגורים, מחסן, חדר כביסה, מזווה, מרתב מוגן, בריכת שחייה פרטית, חנייה מקורה, פרגולות.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים מותרת הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע - גובה מרתף עד 2.4 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
5		4	3	3	1	(4) 2	11	(3)	(2)		(1) 70	250	983	100	מגורים	משק עזר	

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין עפ"י תשריט. מבנים קיימים החורגים מקווי בניין בעת אישור התכנית לא יחשבו חריגה מקווי הבניין.
- קווי בניין למבני עזר 3 מ' או עד 0 בהסכמת שכן, קו בניין קדמי לסככת רכב עד 0 מ'.
- במקרה של הריסה ובניה מחדש יחולו קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת מס' 5/386/ז.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים עד 25 מ"ר בנוסף ל-45 מ"ר שטחי השירות.
- מרתף בגובה עד 2.40 מ' בהיקף קומת קרקע בקווי בנין המאושרים לפי תביע 5/386/ז. שטח זה בנוסף לשטחי השרות.
- תכסית קרקע 200 מ"ר לשטח עיקרי.
- + קומת עליית גג. תותר פיצול מפלסים.

6. הוראות נוספות**6.1****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בהתאם להוראות תמ"א/2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המישור האופקי, הגבלות בניה במתחמי רעש מטוסים - מר"מ 3 ומיזעור 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.

2. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים ושימושים טכניים, הינו +86 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.

3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מר"מ 3 על פי תמ"א/2/4, הבניה בכל תחום התכנית תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר אישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור, יוגש על רקע מפה טופוגרפית ויכלול גובה ה-0.00, דרכי גישה, מקומות חניה, סידורי אשפה, גינון, ציון חומרי גמר, פתרון ביוב וניקוז, גדרות, חיבור חשמל, מים ומתקני גז. תנאי למתן היתר בניה - הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

6.3**כתב שיפוי**

יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור. תנאי להפקדת התכנית- המצאת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית שדות דן.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 425-0386318 שם התוכנית: חמד 126 - שינוי קו בנין ותוספת שטח – שהם

עורך התוכנית: ליה צור דדון אדריכלים תאריך: 11.06.18 חתימה: _____

יעוד	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		
	מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	מרתף			מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
בית מקצועי	200 בקי אחת 250 ב-2 קומות	45 מ"ר	(2)	1	11 מ'	(1)2	1	5	3	3	5

❖ זכויות מתוך תוכנית מס': גז/386/2, גז/386/2, גז/386/5

- (1) בנוסף ל- 2 קומות, תותר בניית עליית גג בשטח 25 מ"ר. שטח זה בנוסף לשטחים המותרים.
- (2) תותר בניית מרתף בהיקף קומת קרקע.
- (3) תותר בניית בריכת שחייה.

