

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-1122084

גז/מק/39/11 משמר דוד 561 תוספת שטחים

מרכז

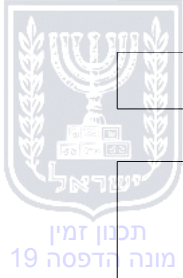
מחוז

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

בתכנית זו מבוקש שינוי לחצי המגרש המערבי בלבד (אין שינוי בזכויות הבניה ליחידת הדיור הדו משפחתית המזרחית הצמודה).
 התכנית משאירה אפשרות לשכן להגיש בעתיד בקשה לתוספת זכויות.
 התכנית מגדילה את שטח הבניה העיקרי ב-7% ליחידה אחת מבית דו משפחתי (יחידה מערבית) תוספת של 23.66 מ"ר ל-200 מ"ר המותרים ליחידת דיור, סה"כ 223.66 מ"ר.
 - תכנית זו תקבע גובה מרבי של 2.4 מ' עבור שטח שירות ו-2.5 מ' עבור שטח עיקרי למרתף.
 - תכנית זו תאפשר הגבהת חלונות קומת מרתף ל-1.00 מ' מתחתית תקרת קומת המרתף.
 - תכנית זו משנה את קו הבנין הצידי המערבי מ-3 מ', ל-2.7 מ'.
 - תכנית זו משנה את גובה המבנה המותר מ-7.5 ל-8.5 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	426-1122084
-------------	-------------

שטח התכנית	0.676 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

190961

קואורדינאטה Y

636981

1.5.2 תיאור מקום

המגרש מצוי בהרחבה של מושב משמר דוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: משמר דוד

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
5142	מוסדר	חלק		31
5143	מוסדר	חלק		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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גז/11/18/1	החלפה		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				חגי בן ציון דביר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגי בן ציון דביר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/03/2023	חגי בן ציון דביר	12: 20 30/03/2023	נספח 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	ירדן רפאל כחלון (1)			רחובות		17	054-2525088		yar12414@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן 17, רחובות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ירדן רפאל כחלון			רחובות	(1)	17	054-2525088		yar12414@gmail.com

(1) כתובת: הירדן 17, רחובות.

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	חגי בן ציון דביר		משרד חגי דביר אדריכלים	גזר	גזר		08-9270623		office@hd-arch.com
מודד	מודד	איברהים תלאווי	1416		טייבה	(1)		09-7992561		ibrahim@tillawe.co.il

(1) כתובת: טייבה במשולש, 404000, ת.ד. 78.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תוספת שטח בניה עיקרי.
שינוי קו בניין צידי מערבי.
קביעת גובה מרתף.
קביעת גובה מבנה.
תוספת שטח שירות במרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) תוספת שטח בניה עיקרי 7% משטח המגרש - סה"כ תוספת 23.66 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור אחת מבית דו משפחתי (צד מערבי) המהווים 3.5% משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א (א) 17.
- 2) תוספת שטח בניה שירות במרתף, בקונטור קומת הקרקע, המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 15.
- 3) קביעת גובה המרתף המותרות לפי סעיף 62 א (א) 5.
- 4) הגבהת חלונות קומת מרתף המותרות לפי סעיף 62 א (א) 5.
- 5) שינוי קו בנין צידי מערבי המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- 5) קביעת גובה גג ל 8.5 ליחידה מערבית המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) 4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	561

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	676.99	100
סה"כ	676.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	676.99	100
סה"כ	676.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים דו משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	גגות הגג יהיה שטוח עם מעקה עד גובה תקן. לא יותר חיפוי הגג ברעפים מסוג כלשהו לרבות רעפי חרס, רעפי בטון ורעפי פלדה.
ב	חניה לא יינתן היתר בניה ללא הצגת פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. לא יותר מבנה חניה מקורה עילית עם גג בטון או רעפים. מיקום ועיצוב סככות לחניה ייקבעו בתכנית הבינוי.
ג	עיצוב אדריכלי חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן טבעית. צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבניה. צבע החזיתות יהיה בגווני של חול לסוגיו. תיאסר צביעת חזיתות בלבן נקי. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים כולל צורת הגג, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים. דודי שמש וקולטי השמש ישולבו בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים. בכל מקרה, לא יבלטו הדודים והקולטים מקו הרכס של הבית וימוקמו בצורה מוצנעת. בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש, להנחת דעתה של הוועדה המקומית. גגות- הגג יהיה שטוח עם מעקה עד גובה לפי תקן, לא יותר חיפוי הגג ברעפים מסוג כלשהוא לרבות רעפי חרס, בטון או פלדה. גובה מירבי של המבנה : 8.5 מ'. מרתף : גובה מרתף בדירת מגורים יהיה 2.4 מ' עבור שטח שירות ו-2.5 מ' עבור שטח עיקרי. ולא יעלה על 1.8 מ' מפני הקרקע. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור. גבולות המרתף לא יחרגו מקונטור הקומה מעליו. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. מפלסים : המפלס הקובע ממנו יימדד גובה הבית יהיה על פי שנקבע בתכנית הבינוי המאושרת. יותר שינוי של עד 0.5 מ' ממפלס שאושר בתכנית הבינוי.



מגורים א'	4.1
חניה : שטח מבנה סככת החניה יכלל במניין שטחי השרות. לא יותר מבנה חניה מקורה עם גג בטון או גג רעפים. מיקום ועיצוב סככת חניה עפ"י תכנית הבינוי המאושרת. פרט למבנה החנייה, תותר בניית מבני עזר למטרות שרות- בתחום קווי הבנין המותרים.	
תשתיות כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים, על פי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.	ד



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)	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(5)	2	(4) 50	120	(3)	(2) 90	(1) 423.66	676	מגורים א'	מגורים א'
(8) 5	5	(7) 2.7	(6) 3	2	(5)	2	(4) 50	120	(3)	(2) 90	(1) 423.66	676	מגורים א'	מגורים א'

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

הוראות טבלה 5:

- לא יותר שינוי עתידי בקו הבנין הצידי מערבי במסגרת הקלה והדבר יהווה סטיה ניכרת.
- לא יותר שינוי עתידי בגובה המירבי של המבנה המערבי במסגרת הקלה והדבר יהווה סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 223.66 מ"ר ליחידה המערבית ו-200 מ"ר ליחידה המזרחית. תוספת 3.5% הינה רק לבית המגורים המערבי.
- (2) לכל יחידת דיור 45 מ"ר בחלוקה הבאה: 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר חניה מקורה + ממ"ד עפי הנחיות פיקוד העורף.
- (3) ע"ח שטח מעל הכניסה הקובעת.
- (4) כולל שטחי שירות.
- (5) 8.5 מ' עבור היחידה המערבית ו-7.5 מ' עבור היחידה המזרחית..
- (6) עבור יחידה מזרחית.
- (7) עבור יחידה מערבית.
- (8) לסככה לחניה 1.25 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי המגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית.

התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרכות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול המגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת.

קירות, גדרות ומעקות בגבולות מגרש המגורים, לרבות גובהם ביחס למפלסי פיתוח, יותרו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.

לא יותרו שינויים במפלסי מגרשים למגורים לגובה של יותר מ-0.5 מ' יחסית לפני המפלס הקובע, אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.

ב. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל תחום התכנית, או לחלק ממנה, ע"פ שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון והבניה.

תכנית הבינוי והפיתוח הנ"ל תכלול בין היתר: קביעת מפלסי פיתוח, פתרונות חנייה, חלוקת שטח הדרכים למסעות, מדרכות וקטעי גינון, נטיעות, גינון ושבילים, סימון קווי בניין במגרשים, מערכות ומתקנים של תשתיות, לוחות חשמל ותקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תאורה, קירות תומכים, גדרות בגבולות המגרשים, סידורי אשפה ועוד.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר 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 להיתר שינויים כאמור לעת מן היתר בניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

6.3**חשמל**

1) הבניה בקרבת קווי חשמל תיעשה ע"פ תקנות חברת החשמל כדלקמן:

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 קו 5.0 מ'

בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מ') 35.0 מ' מציר קו

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מתכנון זמין

מכבלי מתח נמוך.

בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים.

2) אסור שימצאו מתחת לקו מתח עליון ו/או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: חצרות של גני



6.3	חשמל
	ילדים, בתי ספר ומתקני משחק קבועים לילדים ומתקנים לנופש, ספורט ואירועים המכילים קהל רב. כמו כן, תיאסר 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) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה. (4) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים. (5) תחנות טרנספורמציה תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	פסולת ואשפה: - יובטחו דרכים לטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מסגעי תברואה ומפגעים חזותיים. - מיקום המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת. - פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. בעת מתן היתר בניה תוצג הערכת כמויות פסולת צפויה.

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת מים: לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, איכותית מבחינה כימית ובקטרילוגית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

6.6	ביוב
	שפכים: המבנה בשטח תכנית זו יחובר למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.



6.7	תשתיות
	ניקוז ותיעול: - פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאזור תכנית זו, יוסדרו על פי חוק בניה וניקוז וההגנה מפני שיטפונות תשי"ח-1985 על תיקוניו ותקנותיו. - תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית. - מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר. לרבות השהיה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. - תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. - מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה



תשתיות	6.7
לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו') 6. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. 7. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.	
תקשורת	6.8
הרשת וההתחברויות למבנה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.	



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

