

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-1282904

תוספת זכויות בניה מגרש 66, הרחבת חמד

מרכז

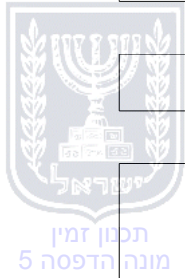
מחוז

מרחב תכנון מקומי שדות דן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005346616/310>

דברי הסבר לתכנית

לצורך הרחבת בית מגורים קיים מבוקש תוספת של שטח עיקרי של 7% משטח המגרש וכן תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לטובת מרתף כשימוש נלווה לשטח העיקרי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	ומספר התכנית	

תוספת זכויות בניה מגרש 66, הרחבת חמד

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

425-1282904

מספר התכנית

0.405 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (17), א62 (א) (א4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שדות דן
קואורדינאטה X	183954
קואורדינאטה Y	658867

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדות דן - חלק מתחום הרשות:

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	107	

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

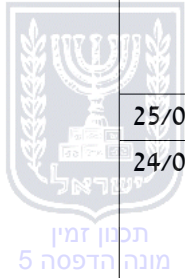
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
תמא/ 4 / 2	כפיפות		4525	3620		25/05/1997
גז/ מק/ 386 / 19	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מק/ 386 / 19 ממשיכות לחול.	5835	4130		24/07/2008
גז/ 386 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 12 ממשיכות לחול.	5419	3537		24/07/2005



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					לודמילה ניקולסקי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		לודמילה ניקולסקי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
תנוחה	רקע	העמדה	1: 250	1	19/11/2023	לודמילה ניקולסקי	11: 22 28/11/2023	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	19/11/2023	לודמילה ניקולסקי	11: 21 28/11/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	עשה-אל אסרף			חמד	נחל שפירים	66		asraf.city1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	עשה-אל אסרף			חמד	נחל שפירים	66		asraf.city1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	לודמילה ניקולסקי			שורש	הפסגה	1		ni_olga@hotmail.com
	מודד	גומעה בדיר	1434		רמת גן	לוי	1		

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 עיקרי ושטחי שירות תת קרקעיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 7% משטח המגרש לשימוש בתת הקרקע לפי סעיף 62א. (א) (17) (ב)
2. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א. (א) (15)
3. הגבהת גובה המבנה וגובה קומת המרתף לפי סעיף 62א. (א) (4)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	66

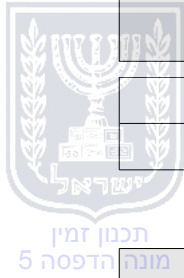
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	405	100
סה"כ	405	100

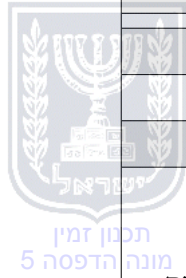
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	405	100
סה"כ	405	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תוספת הבניה תותאם לבינוי הקיים כולל חומרי הגמר. 2. כל בניה בתחום התכנית תתוכנן באופן התואם לאופי הסביבה הכפרית ותבוצע מחומרי בניה איכותיים ורמת גימור גבוהה 3. מתקנים על גגות הבתים כגון: דודי שמש, מתקני מים, אנטנות וארובות יוצבו באופן מוסתר או ישולבו בשיפועי הגג, לא יוצבו מיכלי מים על גגות משופעים.
ב	מרתפים
	1. קומת המרתף תותר במסגרת קונטור הקומה שמעליה. 2. גובה המרתף שמחושב כשטח שירות לא יעלה על 2.49 מ' נטו. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך קומת המגורים. 4. גובה החלונות במרתף יהיה עד 70 ס"מ. 5. תותר חצר אנגלית מעבר לקו בנין (לא יותר מ 1.5 מ' מעבר לקו הבנין הקבוע). 6. תותר הנמכת חצר אנגלית עד למפלס רצפת המרתף. 7. עבור שטחי שירות תת קרקעים, חצר אנגלית תהווה 50% מהחזית ורק ב 2 חזיתות.
ג	חניה
	גובה חניה מקורה לא יעלה על 3.0 מ', במקרה של בניה בקו 0 כיוון ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש או לרחוב
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	גובה הגדרות יהיה עד 1.20 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	405	220	30 (1)	28.35 (2)	100	1	7.5 (3)		3 (4)	3 (4)	5 (5)	5 (6)

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:

- א. גובה חניה מקורה לא יעלה על 3.0 מ', במקרה של בניה בקו 0 כיוון ניקוז חגג יהיה למגרש המבקש או לרחוב.
ב. תותר חצר אנגלית מעבר לקו בנין (לא יותר מ 1.5 מ' מעבר לקו הבנין הקבוע).
ג. יותר ניווד של שטח עיקרי מקומת המרתף לקומות עליונות וכן להיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשימוש חניה, ממ"ד, אחסנה, מתקניי טכניים וכד'.
(2) $28.35 = 405 * 7\%$.
(3) 7.5 מ' גג שטוח, 11 מ' בגג רעפים.
(4) 0 או 0 לחניה מקורה, שטח עיקרי 3 או 0 בהסכמת שכן ובתנאי ששל בניה בקיר משותף כדו משפחתי.
(5) 0 או 0 לחניה מקורה, מחסן ופרגולה.
(6) 0 או 0 לחניה מקורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מספר מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה. בכל מגרש יוסדרו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.
6.1.2	ניהול מי נגר
	מספר מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה. בכל מגרש יוסדרו 2 מקומות חניה בתחום המגרש. א. לפחות 15% מהשטח הפנוי במגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב. ו. צינורות ניקוז מי הגשם של הגגות יכוונו אל שטחי הגינון. ז. ריצוף החניה יעשה באופן שיאפשר חלחול מי הנגר, לדוגמה-מאבנים משתלבות.
6.2	אקוסטיקה
6.2.1	הגבלת בניה בגין רעש מטוסים - התוכנית ממוקמת במחס רעש מטוסים מ"מ 3 על פי תמא/2/4. הבניה בכל תחום התוכנית תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה. עמידה במגבלות תמא/4/2 (לפי נספח אקוסטי): א. המבנים שיוקמו בתחומי רעש המטוסים בין 60 ל-65 LDN יתוכננו להפחתת רעש של 25 דציבל (A), בהתאם להנחיות תמא/2/4 המפורטת בנספח האקוסטי. ב. המבנים שיוקמו בתחומי רעש המטוסים שבין 70 ל-75 LDN יתוכננו להפחתת רעש של 35 דציבל (A) בהתאם להנחיות תמא/2/4, המפורטת בנספח האקוסטי. דרישות לתכנון מבנים במחס רעש שבין 70 ל-75 LDN (עד 40 תח"ר)-להפחתת רעש של 35 דציבל (A) א. עמידה בדרישה: תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להחתת הרעש המזערית היא 35 דציבל (A). ב. כללי: 1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, יבנו בצורה אטומה לחלוטין, כל המישקים יאטמו הטיט או בטיח, או יאטמו בחומר אטמה מיוחד. 2. במקומות שבהם חודר צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך קיר חיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בטיט או הטיח או בחומר אטימה מיוחד.

3. לא יעשה שימוש ביחידות אוורור או מיזוג הפוגעות בכושר הנחתת הרעש של הקיר או החלון.
4. יש להימנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה המגורים והמטבח לכיוון צירי הטיסה.
5. בכל חדרי השינה תותקן תקרה אקוסטית או יעשה שימוש בשטיח מקיר לקיר.

ג. קירות חיצוניים:

1. קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 44 דציבלים לפחות.
2. הקירות הבנויים יהיו בעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר לפחות, ומטוייחים משני הצדדים.
3. קירות קלים, כפולים, מעץ או מגבס יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצפו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן.
- העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוחות גבס בעלי עובי מינימלי של 25 מ"מ. חיבור לוחות הגבס הפנימיים לניצבי הקיר יהיה בעזרת תפסים קפיציים מיוחדים. משקל העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה לפחות 20 ק"ג למ"ר. הציפוי החיצוני יהיה אטום כולו. חומר הבידוד בעובי 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקי, בין הניצבים, חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

ד. חלונות:

1. חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 35 דציבלים לפחות.
2. הזגוגיות בחלונות בעלי זיגוג כפול, תהיינה בעובי מינימלי של 4 מ"מ הרווח בין הזגוגיות יהיה לפחות 75 מ"מ.
3. כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת, אין להשתמש במרק לאיטום המרווח בין הזגוגיות ומסגרת החלון אלא בתושבת ניאופרן או חומר אלסטומרי רך.
4. זיגוג החלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפת אוויר ע"י חומר איטום שאינו מתקשה או גומי ראלסטומרי רך.
5. משקוף החלון יותקן בצורה אטומה לדליפות לקיר החיצוני עם חומר איטום שאינו מתקשה, האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
6. השטח הכללי של הזיגוג בחלונות ובדלתות של חדרי השינה לא יעלה על 20% משטח הרצפה.

ה. דלתות:

1. דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות אינדקס בידוד ל-34 דציבלים לפחות.
2. כל הדלתות החיצוניות תהיינה דלתות כפולות. דלתות בעלות צירים תהיינה מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים בעלי חלל ממולא בחומר בידוד, בעלות עובי של 45 מ"מ לפחות ותהיינה אטומות לכל היקפן בחומר רך. הדלת הראשונה תהיה מורחת מהדלת השניה מרחק של 100 מ"מ לפחות. אחת מהדלתות יכולה להיות דלת רגילה, עם איטום מסביב להקפה.
3. הזיגוג של הדלתות הזזה חיצוניות יהיה כפול, בעל מרווח של לפחות 100 מ"מ בין שכבות הזיגוג. כל מסגרת זזה תהיה אטומה באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אוויר דרך החריצים. הזיגוג של דלתות ההזזה יהיה בעל עובי מינימלי של לפחות 5 מ"מ. שתי השכבות הזיגוג לא תהיינה זהות בעוביין.
4. הזגוגיות בדלת תורכבנה בצורה אטומה בעזרת חומר איטום שאינו מתקשה או חומר אלסטומרי רך.
5. משקופי הדלתות יאטמו לקיר חיצוני כמפורט בסעיף 3 (5).

ו. גגות:

1. מבנה הגג והתקרה, אם הם אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד כולל לרעש של 45 דציבלים לפחות.
2. הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
3. חלון או צוהר בגג יהיה באינדקס בידוד של 29 דציבלים לפחות.

ז. אורזור:

בהתאם לנספח לתב"ע גז/12/386 ולדרישות תמא 2/4

6.2.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. לכל בקשה להיתרי בניה תצורף תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 שתותאם לתוכנית הפיתוח והבינוי הכללית שתוכן לפי תוכנית זו. התוכנית תתייחס למפלסי הכבישים המתוכננים ותינתן פתרונות חיבור למערכת התשתיות.
2. לא ינתן היתר בניה לא לאחר אישור מהנדס וועדה המקומית לתכנון הבינוי והפיתוח הכללית.
3. תכנית הפיתוח למגרש תכלול:
 - העמדת המבנים, קווי בניין ונרוויים בין הבניינים, פרוט מקום הכניסות והמפלסים, דרכי גישה להולכי רגל, פתרונות החניה, חומרי הגמר והפתוח, פתרונות לפינוי אשפה, גובה הגדרות ופרטיהן.
 - כמו כן יכללו גם פתרונות לביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל, קוי טלפון, טל"כ ויתר התשתיות הנדרשות וכן כל פרט נוסף שידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי עיצוב מבני המגורים ומבני העזר כולל: פירוט חומרי הגמר של המבנים החזיתות הגגות, הגדרות והקירות התומכים, שבילי גישה ופרגולות, הסתרת דודי-שמש, קולטים ומתקנים על הגג, מתקנים ל-מכלי גז, אשפה, אנטנות וארובות.

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

מיידי