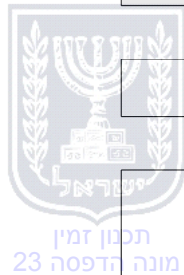


הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0220525

שינוי אזור מגורים ניר צבי 115



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק לוד
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

במשק קיימת יחידת דיור שניה שאושרה בעברה כמבנה זמני למגורים. בכדי לאפשר הסדרת ההיתר לבית המגורים, שונה תחום השטח המיועד למגורים ללא שינוי בסה"כ השטח עפ"י מש"מ גז/96. מאחר שאין שינוי בתחום השטח המיועד למגורים התכנית תהייה בסמכות הוועדה המקומית. כמו כן התכנית תסדיר שינוי נקודתי בקו בנין למחסן חקלאי קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי אזור מגורים ניר צבי 115

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

425-0220525

מספר התכנית



10.934 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק לוד

186800 קואורדינאטה X

650950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קדמת המושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק לוד - חלק מתחום הרשות: ניר צבי

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קדמת המושב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5547	מוסדר	חלק	2	

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

מצפה אפק



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/06/1983		2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/475/5 ב. הוראות תכנית גז/475/5 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/475/5 / ב
31/10/1988		3589	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/475/5 ג. הוראות תכנית גז/475/5 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/475/5 / ג
12/04/1973		1909	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/475/5 ב. הוראות תכנית גז/475/5 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/475/5 / 5
19/04/1996	2795	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/96 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/96

הערה לטבלה:

בנוסף כפיפות לתכנית גז/475/5 א'



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22/03/2018	טליה מרקוביץ	22/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	02/01/2018	טליה מרקוביץ	02/01/2018	1	1: 500	מנחה	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



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	יהושוע דקל			ניר צבי	(1)	25	08-9210818	08-9214616	dekely@net vision.net.il
	פרטי	לאה דקל			ניר צבי	(2)	25	08-9218618	08-9214616	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.43.

(2) כתובת: איתן 25 ניר צבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושוע דקל			ניר צבי	איתן	25	08-9210818	08-9214616	dekely@netvision.n et.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632122	03-7632132	

(1) כתובת: מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		088591117		talya.marko@gmail.com
	מודד	בדיר גומעה	1434		רמת גן	(1)		03-6731334		

(1) כתובת : לוי 1 רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 אזור מגורים ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל של כל יעוד .
שינויי נקודתי לקו בניין למחסן קיים(עפ"י תשריט)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי אזור מגורים ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל של כל יעוד ויעוד במסגרת איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62 א(א)
(1).

שינויי נקודתי לקו בניין למחסן קיים עפ"י סעיף 62 א(א) (4) מ- 5.00 מ' ל-4.00 מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי
	תאי שטח כפופים
	500

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
ממגורים בנחלה	3,200	29.27
קרקע חקלאית	7,734	70.73
סה"כ	10,934	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,199.81	29.27
קרקע חקלאית	7,730.95	70.73

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	10,930.76	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ל-2 יח"ד + יח"ד להורים בשני מבנים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	שתי יח"ד דיור אחת ראשית והשניה לדור שלישי ויח"ד להורים בשני מבנים . מבני עזר- סוכה וחדר כביסה על הגג, ומרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	פעילות חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מג	מג	מג	מג	גודל מגרש כללי	500	מגורים	מגורים	
5 (6)		5 (5)	4	2	11	3 (4)	3 (3)	3200	500	מגורים	בישוב כפרי	
	35	3 (8)	3 (9)					7730	600	קרקע	חקלאית	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 200 בקומה או 220 ב-2 קומות ליח"ד ולא יותר מ-350 ל 2 יח"ד. +55 מ"ר ליחידת הורים.

(2) 45 סוכה וחדר כביסה על גג שטוח - 25 מ"ר.

(3) תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.

(4) בשני מבנים.

(5) קו בניין צידי ימני(צפוני) 5 מ' למעט מחסן קיים כמסומן בתשריט, בכל בניה עתידית נוספת או במקרה של הריסה ובניה מחדש יחולו קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת מס' גז/5/475/ב' ומש"מ 96.

(6) קו בניין 4 מ' נקודתי למחסן ע"פ התשריט.

(7) עפ"י גז/5/475

עפ"י גז/5/475/ב

ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

(8) 3 או 0 בהסכמת שכן.

(9) 3 או 0 בהסכמת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

יינתן פתרון לחניות בכל המגרש לכל יחידה, עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

רישום החלוקה ע"ח היזם ובהתאם לנהלים הנהוגים ברמ"י.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.

6.4**כתב שיפוי**

תנאי לאישור התכנית - כתב שיפוי לטובת הוועדה לתכנון ובניה.

6.5**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק, מיוזם התכנית.

6.6**הריסות ופינויים**

מבנים אשר לא ניתן להוציא להם היתר, יסומנו להריסה.

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

מיידי

