

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 425-0789503

צפריה - 26 הרחבה - בן נתן - תוספת וניוד שטחים ושינוי קוי בניין

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדות דן

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 מחליפה את תכנית מס' 425-0597575 שאושרה להפקדה אך בוטלה עקב עיכוב בלוי"ז בשל אישור רמ"י .

לצורך הרחבת בית מגורים קיים מבוקש :  
תוספת שטח עיקרי של 35 מ"ר, ניווד שטח שירות המיועד לחלל גג בשטח של 25 מ"ר  
אל קומות המגורים. כמו כן בשל סטיה של המבנה מקו בניין מבוקש שינוי קו בניין צידי דרומי ואחורי .  
יתר הזכויות ישארו לפי תכניות תקפות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

צפריה - 26 הרחבה - בן נתן - תוספת וניוד שטחים ושינוי קוי בניין

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 425-0789503

0.500 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 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 | שדות דן |
| קואורדינאטה X    | 187049  |
| קואורדינאטה Y    | 656405  |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק לוד - חלק מתחום הרשות: צפריה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| צפריה | התאנה | 226      |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6839     | מוסדר   | חלק           | 56                  |                   |

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 09/11/2004 | 391                     | 5342               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 487 /11 ממשיכות לחול.       | שינוי   | גז/ 487 /11       |
| 14/06/2010 | 3307                    | 6096               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית על/ מק/ 487 /18 א ממשיכות לחול. | שינוי   | על/ מק/ 487 /18 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                  |                |                  | אסף שטיין  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                  | אסף שטיין  |             | 1                   | 1:250    | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 22:16 26/09/2019 | אסף שטיין  | 26/09/2019  | 1                   | 1:250    | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 3

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|-------|-----------|-----|-------------|-----|-------------------|
|                | פרטי | יובל בן נתן |               |          | צפריה | התאנה (1) | 226 | 058-6258880 |     | bnyuval@gmail.com |
|                | פרטי | ענת בן נתן  |               |          | צפריה | התאנה (2) | 226 | 058-6258880 |     | bnyuval@gmail.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: יובל בן נתן - ת.ז. 33742982.

(2) הערה: ענת בן נתן - ת"ז 33875758.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|------|-------------|---------------|----------|-------|-------|-----|-------------|-----|-------------------|
| פרטי | יובל בן נתן |               |          | צפריה | התאנה | 226 | 058-6258880 |     | bnyuval@gmail.com |
| פרטי | ענת בן נתן  |               |          | צפריה | התאנה | 226 | 058-6258880 |     | bnyuval@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|--------------|-------|-------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|-------------|-----|-------------------|
| בבעלות מדינה |       |             |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632222  |     |                   |
| חוכר         |       | יובל בן נתן |               |                      | צפריה           | התאנה    | 226 | 058-6258880 |     | bnyuval@gmail.com |
| חוכר         |       | ענת בן נתן  |               |                      | צפריה           | התאנה    | 226 | 058-6258880 |     | bnyuval@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב     | רחוב       | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|---------------|---------------|---------------------|----------|------------|-----|-------------|-----|-------------------------|
|                | עורך ראשי | אסף שטיין     |               | אסף שטיין<br>אדריכל | צור משה  | השעורה     | 42  | 0772050757  |     | assaf@assafarch.com     |
|                | מודד      | לאוניד לייפמן | 832           | לייפמן לאוניד       | פתח תקוה | פרישמן דוד | 1   | 077-7945950 |     | natalillmoded@walla.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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, ניוד שטח שירות המיועד לחלל גג רעפים לקומות מגורים ושינוי קו בניין לצורך הרחבת הבית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 7% (35 מ"ר) - לפי סעיף 62.א.17(ב)
2. ניוד 25 מ"ר שטח שירות המיועד לחלל גג רעפים לקומות מגורים - לפי סעיף 62.א.9
3. שינוי קו בניין צידי דרומי מ- 3 מ' ל- 2.8 מ' - לפי סעיף 62.א.4
4. שינוי קו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 4.8 מ' - לפי סעיף 62.א.4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד   | מ"ר | אחוזים |
|--------|-----|--------|
| מגורים | 500 | 100    |
| סה"כ   | 500 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 499.92    | 100          |
| סה"כ      | 499.92    | 100          |



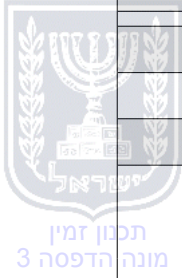
תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים א'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים - לפי תכנית תקפה גז/11/487                                       |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | קווי בנין<br>קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט וכמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. |
| ב     | זכויות בניה מאושרות<br>זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה שבסעיף 5 להלן.     |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד              |   |           |
|------------------|------------|---|------------|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|---|-----------|
|                  |            |   |            |                         | מעל הכניסה הקובעת  |                   |                    |         |                   |   |           |
|                  |            |   |            |                         | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |                   |   |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי                              | צידי- ימני | מעל הכניסה<br>הקובעת    | 8.5 (4)            | 1                 |                    |         |                   |   |           |
| 5                | 4.8        | 2.8   | 3          | 2                       | (3)                |                   | 72.5 (2)           | 255 (1) | גודל מגרש<br>כללי | 1 | 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

### הערה ברמת הטבלה:

מלבד תוספת שטח עיקרי של 35 מ"ר, ניווד 25 מ"ר המיועד לחלל הגג לקומת המגורים ושינוי קו בניין יתר הזכויות הוראות הבניה והשימושים ישארו לפי תכניות תקפות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 200 מ"ר בקומה אחת, 255 מ"ר ב-2 קומות - 220 מ"ר+35 מ"ר (7%) = 255.

(2) לפי הפירוט הנ"ל:

- 25 מ"ר לקומות המגורים עבור מערכות טכניות ואחסנה

- 15 מ"ר חניה, סככת חניה נפרדת מהבניין

- 7.5 מ"ר ממ"ד

- 25 מ"ר מחסן.

(3) מרתף בשטח שלא יעלה על ק.ק. בגובה 2.2 מ', לא תותר כניסה נפרדת למרתף, במקרה של בניית מרתף לא תותר הקמת מחסן של 25 מ"ר..

(4) במבנה עם גג שטוח 7.0 מטר מעל מפלס כניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מס' מקומות החניה במגרש יהיו על פי החוק עפ"י תכנית גז/11/487

6.2

ביוב

מערכת הביוב הביתית תתחבר למערכת הביוב המרכזית של הישוב עפ"י תכנית גז/11/487

6.3

אקוסטיקה

לא יוצא היתר בניה אלא ע"פ דרישות התכנון האקוסטי עפ"י תמא 4/2/א' עפ"י תכנית גז/11/487

6.4

כתב שיפוי

תנאי להפקדת התכנית הינו המצאת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה "שדות דן"

6.5

היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 3 שנים מיום אישורה

