

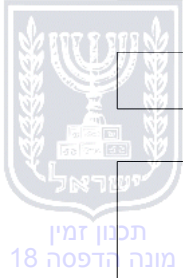
הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0805739

צפריה 4 שינוי אזור מגורים

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

במשק קיימת יחידת דיור אחת אשר נבנתה בסטייה מהיתר . התכנית נועדה להסדיר קו בניין צדדי והתאמת תחום חצר המגורים לשטח המקורי שלה תוך התייחסות לתחום המגורים שנקבע בתב"ע כוללנית שנמצאת כעת בהליכי אישורים. מס' התב"ע 425-0562785 בתכנית מבוקשת תוספת של 6% מסה"כ שטח המיועד למגורים , בגין תב"ע שאושרת לפני 1989.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

צפריה 4 שינוי אזור מגורים

שם התכנית

1.1

425-0805739

מספר התכנית

12.595 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שדות דן
קואורדינאטה X	186782
קואורדינאטה Y	657190

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

שדות דן - חלק מתחום הרשות: צפריה

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
6837	מוסדר	חלק		4

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
28/11/2005		623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 1000
12/05/1983			2919	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 487 /ב. הוראות תכנית גז/ 487 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 487 /ב
31/10/1988			3589	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 487 /ג ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 487 /ג
23/07/1987			0	תכנית זו משנה את תחום חצר המגורים בצורה לא רגולרית. ללא שינוי בשטח הכולל של תחום חצר המגורים.	שינוי	משמ/ 63 /גז

הערה לטבלה:

1. תכנית כוללנית מס' - 425-0562785 "תכנית כוללת למושב צפריה"- נמצאת בהליכי אישור סופיים - לאחר חתימת רמ"י. התכנית הנ"ל מתייחסת לתכנית זו לעניין תחום חצר המגורים המוצע, שמתבסס על תחום חצר המגורים המוצג בתכנית 425-0562785.
2. תכנית גז/ 487 מאושרת - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 487. הוראות תכנית גז/ 487 תחולנה על תכנית זו.
3. תכנית גז/ 487/א' מאושרת - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 487 /א. הוראות תכנית גז/ 487 /א תחולנה על תכנית זו.



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 גליונות: 1-2		טליה מרקוביץ			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06: 12 28/10/2021	טליה מרקוביץ	28/10/2021	1	1: 500	רקע	תנוחה
לא		06: 04 28/10/2021	טליה מרקוביץ	28/10/2021	1	1: 500	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



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	יצחק טסלר			צפריה	(1)		08-8591117	08-8591117	cmtessler@ cmtessler.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב צפריה הרימון 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק טסלר			צפריה	(1)		08-8591117	08-8591117	cmtessler@cmtessle r.com

(1) כתובת: הרימון 4 צפריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

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	גומע בדיר	1434		רמת גן	(1)		03-6731334	03-6731334	horeshsh@g mail.com

(1) כתובת: רמת גן רח' לוי 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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.

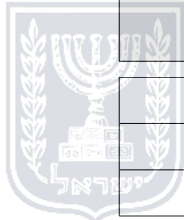
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת חריגות במשק ליח"ד שנבנתה בסטייה מההיתר כולל שינוי תחום חצר המגורים ללא שינוי בשטח, שינוי קו בניין צידי, הסדרת שטחי בניה. הכל בהתאם לתכנית הכוללת של הישוב. (תוספת שטחים עיקריים במסגרת 6%)

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 18

- 1- הקטנת קו בניין צדדי דרומי מ-3.00 מ' ל-2.20 מ', עפ"י סעיף 62א (א) (4) לתו"ב.
- 2- תוספת שטחים לבית מגורים קיים במסגרת 6% המותרים בשטח של 136.00 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (9) לתו"ב.
- 3- שינוי תחום חצר המגורים (ללא שינוי השטח של כל יעוד) עפ"י סעיף 62א (א) (1) לתו"ב.
4. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)(1) לתו"ב

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים נחלות	2,281	18.11
קרקע חקלאית	10,314	81.89
סה"כ	12,595	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,281.05	18.11
קרקע חקלאית	10,311.32	81.89
סה"כ	12,592.38	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים 3- יח"ד בשני מבנים , מבנה עזר , בריכת שחיה פרטית . חניה, מבנה/י פל"ח, עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מגורים עבור 3 יח"ד בשני מבנים - 541 מ"ר- עיקרי. 45 מ"ר עבור 3 יח"ד - שטח שירות. מרתף בקונטור קומת הקרקע - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה . בריכת שחיה פרטית . סוכה וחדר כביסה על גג שטוח בשטח כולל עד 25 מ"ר .
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עיבוד חקלאי , מבני משק חקלאיים ומבנים להחזקת בעלי חיים בכפוף לאישור משרד החקלאות , עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בטבלת הזכויות- טבלה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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		
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	0	4	(6)	(5)	11	(4) 3	(3)	(2) 45	(1) 541	2281	500	מגורים	מגורים				
									(7)		500	בישוב כפרי	בישוב כפרי				
											600	פעילות לא חקלאית	מגורים				
(9)	5	3	3						(8)	10314	קרקע	קרקע					
												חקלאית	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. השטח המיועד לעיקרי בבקשה להקלה במסגרת 6 אחוז מהשטח המיועד למגורים נלקח בחשבון בשטחים המצויינים בטבלת הזכויות.

שטח עיקרי מותר לבניה - 405.00 מ"ר 6% נוספים (מתוך 2.28 ד') עוד כ- 136.00 מ"ר - סה"כ - 541.00 מ"ר

ב. יותר שטח 115 מ"ר לפרגולות קיימות מעמודי בטון וקורות עץ .

ג. זכויות בניה נוספות ביעוד" מגורים בישוב כפרי: מבני פל"ח עפ"י גז/1000.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 410 ליח"ד ראשונה+76 מ"ר ליח"ד שניה+55 מ"ר ליח"ד שלישית.

(2) 45 מ"ר סה"כ לכל 3 יח"ד ועוד 25 מ"ר סוכה וחדר כביסה על גג שטוח לכל אחת מ-2 יח"ד הראשיות..

(3) מרתף בקונטור קומת הקרקע לכל יח"ד.

(4) ב-2 מבנים.

(5) +2 עלית גג+ מרתף.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) זכויות בניה עפ"י גז/1000.

(8) עפ"י אישור משרד החקלאות. מרחקי הצבה עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות..

(9) קו בניין קדמי למבנים חקלאיים הינו גבול חצר המגורים..

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

עצים בוגרים- שמירה, ההעברה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ חוק תיקון מס' 89 מנובמבר תשס"ט - 2008

6.2**חניה**

מקומות חניה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק.

6.4**ניהול מי נגר**

באזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש.

6.5**אקוסטיקה**

היתרי בניה יופקו על פי הדרישות האקוסטיות התקפות ועפ"י דרישות יועץ אקוסטי ובאישורו. בהתאם לתמ"א 2/4.

6.6**כתב שיפוי**

המבקש מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין תביעות אשר יהיו נגדה בגין אישור תכנית זו. כתב השיפוי, תנאי לאישור.

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

מיידי