

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 425-0538413

צפריה - התאנה 203 משפ' קירש - תוספת שטח עיקרי ושינוי קוי בניין

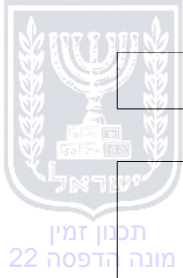
מחוז

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

לצורך הרחבת בית מגורים קיים מבוקש :  
תוספת שטח עיקרי של 7% משטח המגרש שהם 42.63 מ"ר  
כמו כן מבוקש שינוי קו בניין צידי עבור מבנה ומרפסת תלויה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

צפריה - התאנה 203 משפ' קירש - תוספת שטח עיקרי ושינוי קוי בניין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 425-0538413

1.2 שטח התכנית 0.609 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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)

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	186779
קואורדינאטה Y	656661

### 1.5.2 תיאור מקום

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

עמק לוד - חלק מתחום הרשות: צפריה

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	203	התאנה	צפריה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6839	מוסדר	חלק	103	

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	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
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		13: 26 12/05/2020	אסף שטיין	12/05/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 22

**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	אמיר קירש			צפריה	התאנה	203	050-5452065		kirshamir@gmail.com
	פרטי	שרה קירש			צפריה	התאנה	203	050-5452065		kirshamir@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר קירש			צפריה	התאנה	203	050-5452065		kirshamir@gmail.com
פרטי	שרה קירש			צפריה	התאנה	203	050-5452065		kirshamir@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222		
חוכר		אמיר קירש			צפריה	התאנה	203	050-5452065		kirshamir@gmail.com
חוכר		שרה קירש			צפריה	התאנה	203	050-5452065		kirshamir@gmail.com

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	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	4	077-2050757	077-2050758	assaf@assafarch.com
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950		natalillmoded@walla.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין בצבע ירוק	קו בניין עבור מרפסת בקומה א'

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, שינוי קו בניין צידי עבור מבנה ומרפסת תלויה לקומה א'

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 7% משטח המגרש שהם 42.63 מ"ר - לפי סעיף 62.א.א.17(ב)
2. שינוי קו בניין צידי מ- 3 מ' ל- 2.7 מ' לפי תשריט - לפי סעיף 62.א.א.4.
3. שינוי קו בניין צידי עבור מרפסת תלויה לקומה א' לפי תשריט - לפי 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'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בעלי מקצוע ומשתכנים	609	100
סה"כ	609	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	608.83	100
סה"כ	608.83	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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
	קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט וכמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5			2.7 (8)	3	1	2 (7)	8.5 (6)	1	(5)	(4)		72.5 (3)	262.63 (2)	600 (1)	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:

למעט שינוי תוספת שטח עיקרי, שינוי קו בניין צידי ותוספת קו בניין למרפסת תלויה כל הזכויות והשימושים הינם לפי תכניות תקפות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) 220 מ"ר + 42.63 מ"ר = 262.63 מ"ר.

(3) - 25 מ"ר חלל גג רעפים

- 15 מ"ר חניה

- 7.5 מ"ר ממ"ד

- 25 מ"ר מחסן

-סככת חניה נפרדת מהבניין

(4) א. מרתף יהיה בגובה עד 2.2 מ' נטו.

ב. קוי בניין מרתף לא יחרגו מקו בניין של קומות המגורים (ק.כניסה).

ג. לא תותר כניסה נפרדת למרתף

ד. במקרה של בניית מרתף, אסורה בנית מחסן..

(5) 200 מ"ר בקומה אחת.

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

(7) בנוסף חלל גג רעפים.

(8) קו בנין 2.7 מ' למעט מרפסת תלויה בנויה כמסומן בתשריט. במקרה של הריסה ובניה מחדש יחולו קוי בניין ע"פ תכנית מאושרת מס' גז/18/487.א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים ושימושים טכניים, הינו +86 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.

**6.4****אקוסטיקה**

הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מר"מ 3 על פי תמא/2/4. הבניה בכל תחום התכנית 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.

**6.5****כתב שיפוי**

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

**6.6****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