

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0789503

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

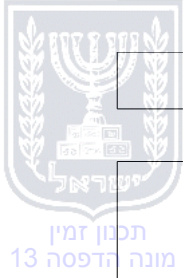
מחוז

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

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 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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 425-0789503

0.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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)

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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		12:33 12/05/2020	אסף שטיין	12/05/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	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 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 רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- 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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף שטיין		אסף שטיין 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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ושינוי קו בניין לצורך הרחבת הבית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 7% (35 מ"ר) - לפי סעיף 4.א.17.א(ב)
2. שינוי קו בניין צידי דרומי מ- 3 מ' ל- 2.8 מ' - לפי סעיף 4.א.62
3. שינוי קו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 4.8 מ' - לפי סעיף 4.א.62



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

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 13



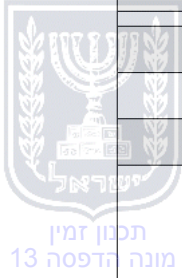
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תוספת הבניה תותאם לבינוי הקיים כולל חומרי גמר
ב	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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5		2	1		(3)	(1) 255		1	מגורים א'
אחורי		8.5 (4)				72.5 (2)			
4.8 (6)									
צידי- שמאלי									
2.8 (5)									
צידי- ימני									
3									

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 ושינוי קוי 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 לחלל גג רעפים, 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.
- (5) לכיוון מגרש 57.
- (6) לכיוון השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות חניה במגרש יהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה

6.2

ביוב

מערכת הביוב הביתית תתחבר למערכת הביוב המרכזית של הישוב

6.3

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות 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.

6.4

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.

6.5

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.

6.6

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