

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 425-0712950

תוספת יח"ד 3 בנחלה מגרש 45 כפר חב"ד

מרכז

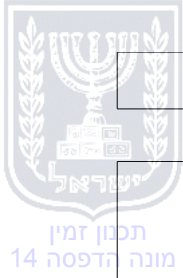
מחוז

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

לאור הצורך ביח"ד נוספות ברחבי הארץ ובכפר חב"ד בפרט  
ולאור החלטת רשות מקרקעי ישראל להוסיף יח"ד שלישית בנחלה  
מבוקש תוספת יח"ד 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד 3 בנחלה מגרש 45 כפר חב"ד

מספר התכנית 425-0712950

1.2 שטח התכנית 5.605 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) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

שדות דן	מרחב תכנון מקומי
186321	קואורדינאטה X
655140	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נפה

### 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
6262	מוסדר	חלק		1-3, 5

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 14



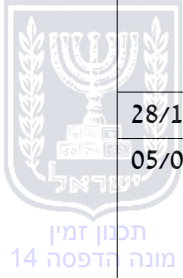
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
28/11/2005		623	5463		כפיפות	גז/ 1000
05/07/1987			3465	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 525 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 525 /12
23/02/1961			824	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 45 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 45
27/01/1983			2887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/525/4 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 525 /4



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסי אמזל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסי אמזל		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01: 01 10/11/2022	דסי אמזל	10/11/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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	מנחם מענדל בליניצקי			כפר חב"ד	אדמו"ר הזקן	11			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם מענדל בליניצקי			כפר חב"ד	אדמו"ר הזקן	11			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דסי אמזל		הדסה אמזל	תל אביב- יפו	הצנחנים	28	0504115071		amzel911@g mail.com
	מודד	אבישי פרץ	1125	פרץ אבישי	יד בנימין	חוחית	4			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 יח"ד 1 בנחלה  
תוספת 6% במסגרת שיפור דיור  
שינוי בבינוי ע"מ לאפשר 3 יח"ד ב-3 מבנים נפרדים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יח"ד 1 בנחלה לפי סעיף 62 א (א) 8  
תוספת 6% במסגרת שיפור דיור לפי סעיף 62 א' (א) 9  
שינוי הוראות בדבר בינוי ע"מ לאפשר 3 יח"ד ב-3 מבנים נפרדים לפי סעיף 62 א (א) (5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

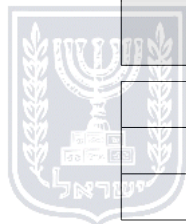


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	601

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,188	39.04
קרקע חקלאית	3,417	60.96
<b>סה"כ</b>	<b>5,605</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,188.21	39.04
קרקע חקלאית	3,417.47	60.96
<b>סה"כ</b>	<b>5,605.68</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, פלי"ח, וחקלאות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> המרחק בין מבני המגורים ניתן שיהיה 0 ועפ"י החלטת הוועדה המקומית. חיבור בפרגולה עם קורות פתוחות שאינן נכלל בשטחי הבניה יכול להוות הצמדת מבני מגורים
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> חקלאות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> תותר הקמת מבני משק ומבנים לאחזקת בעלי חיים, בתי צמיחה, מבני עזר, ושירותים חקלאים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית. היתרי בניה למבנים חקלאים יינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה של משרד החקלאות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת									
5 (5)	5	3 (4)	3 (4)	2	9.5	4 (3)		50	120 (2)	581.28 (1)	2188	101	מגורים מגורים ביישוב כפרי
					5.2 (7)					500 (6)	2188	101	מגורים ביישוב כפרי פעילות לא חקלאית
		0 (9)	0 (9)							8 (8)	3127	601	קרקע חקלאית חקלאי פתוח

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

### הוראות טבלה 5:

א. יח"ד בשטח שלא יפחת מ- 160 מ"ר

ב. תכנית גז/1000 חלה על מגרש זה במלואה, כל המגבלות וההוראות של תכנית גז/1000 חלות במקרקעין.

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

- (1) 450 מ"ר לפי גז/12+525 + 131.28 במסגרת 6% הקלה בגין שיפור דיור, משפחה מרובת ילדים המונה מעל 6 נפשות מותרת תוספת בניה של 15 מ' לכל נפש, הורים נספרים לעניין מספר הנפשות.
- (2) למטרת אחסון, חניה, מערכות טכניות ובלטות..
- (3) 3 יח"ד + יח"ד הורים בסה"כ 3 מבנים.
- (4) 0 או בהסכמת שכן למבנה שרות.
- (5) למעט קו בנין קדמי לחניה 1.5 מ'.
- (6) שטח מקסימלי לשימושי פלח בכפוף להוראות תכנית גז/1000.
- (7) בכפוף לתכנית גז/1000.
- (8) באישור הוועדה המקומית ובהמלצת משרד החקלאות.
- (9) בהסכמת השכן בתנאי השגת פתרון ניקוז הגגות שיכוון למגרש המבקש..

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה לפי התקן בעת הבקשה למתן ההיתר

6.2

ביוב וניקוז

לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית מט"ש סגולה, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות.

6.3

כתב שיפוי

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

6.4

היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14