

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 425-0771949

שינוי תחום שטח צהוב, חמד 9 - יוזביץ

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

הצרכת שטחים בתחום הנחלה ללא שינוי סה"כ השטח הכולל של כל יעוד קרקע, זאת על מנת לאפשר הסבת מבנה חקלאי לטובת מבנה פל"ח. כמו כן מבקשים להוסיף זכויות בניה בהיקף של 192 מ"ר לשטחי בניה עיקריים המהווים 6% משטח אזור המגורים במשק מס' 9 (3200 מ"ר).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי תחום שטח צהוב, חמד 9 - יוזביץ

מספר התכנית 425-0771949

1.2 שטח התכנית 12.588 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (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	184741
	קואורדינאטה Y	658908

### 1.5.2 תיאור מקום

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

שדות דן - חלק מתחום הרשות: חמד

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
6818	מוסדר	חלק	28	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
28/04/1983			2915	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 386 / 2/ ב. הוראות תכנית גז/ 386 / 2 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 386 / 2 / ב
31/10/1988			3589	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 386 / 2/ ג. הוראות תכנית גז/ 386 / 2/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 386 / 2 / ג
13/07/1967			1376	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 386 / 2. הוראות תכנית גז/ 386 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 386 / 2
01/03/1988			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 60 / גז ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 60 / גז

הערה לטבלה:

גז/ 386 / 2 - א - כפיפות תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית גז/ 386 / 2 - א. הוראות תוכנית גז/ 386 / 2 - א תחולנה על תוכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחאל בלולו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחאל בלולו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			11/04/2022	רחאל בלולו	14: 14 11/04/2022		כן
תנוחה	מנחה	1: 250		07/04/2022	רחאל בלולו	13: 06 07/04/2022		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		07/04/2022	רחאל בלולו	14: 38 07/04/2022		לא

**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	מתניה יוזביץ (1)			חמד			052-2806617		
	פרטי	עפרה יוזביץ (1)			חמד			052-6060598		ofra.yoz@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הזית 9.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתניה יוזביץ			חמד	(1)		052-2806617		
פרטי	עפרה יוזביץ			חמד	(1)		052-6060598		ofra.yoz@gmail.com

(1) כתובת: הזית 9.

**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	(1)		03-7692222	03-7632132	
אחר		מתניה יוזביץ			חמד	(2)		052-2806617		
אחר		עפרה יוזביץ			חמד	(2)		052-6060598		ofra.yoz@gmail.com

(1) כתובת: דרך בגין 125.

(2) כתובת: הזית 9.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחאל בלולו	29264		רחובות	(1)		077-5053370		7366089@gmail.com
	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		dan@dnts.co.il

(1) כתובת : עזרא 4 רחובות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	במגרש 9A מגורים + מבני משק + פל"ח
קרקע חקלאית	במגרש 9B מבני משק + גידולים חקלאיים

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**

הצרכת שטחים בתחום נחלה בישוב כפרי ללא שינוי סה"כ השטחים של כל יעוד קרקע ותוספת שטחים עיקריים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1. הצרכת שטחים בנחלה בישוב כפרי ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק תכנון ובניה.

2. תוספת שטחים עיקריים המותרים בהקלה בסך 6% משטח תחום המגורים (3,200 מ"ר) שהם 192 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק תכנון ובניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	9A
קרקע חקלאית	9B

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	9A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	9B
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	9B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,388	74.58
מגורים בישוב כפרי	3,200	25.42
סה"כ	12,588	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,245.98	25.77
קרקע חקלאית	9,351.8	74.23
סה"כ	12,597.78	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בנחלות תותר הקמת שלוש יחידות דיור: למתיישב, להוריו ולבן ממשיד.  שטח הדירות של המתיישב והבן ממשיד יהיה בהתאם לתוכנית מאושרת וגודלה של היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ"ר.  יחידות מגורים אלו מתור לבנות בלא יותר מאשר שני מבנים.  אע"פ האמור, רשאית הוועדה המקומית במקרים מיוחדים ובאישור בעל הקרקע להתיר בניית יחידת מגורים ששטחה 55 מ"ר בדירה שניה.  תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בחוק תכנון ובניה, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.  תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא יחשבו כקומה.  תותר הקמת סוכה וחדר כביסה כל גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.  רום גובה מקסמאלי של מבנה המגורים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע.  תותר הקמת ברכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הוועדה המחוזית כנספת.  תותר הקמת מרתף כמוגדר בחוק תכנון ובניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.  תותר בניית מבני פל"ח בהתאם להוראות גז/1000.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> בהתאם להוראות גז/1000, גז/2/386, גז/2/386א, גז/2/386ב, מש"מ/60, תמא/34/ב/4
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה או לגדל בעלי חיים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> תותר בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין ליצר חקלאי, עיבוד חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידול בע"ח. קו בנין צדדי למבנה חקלאי 3 או 0 בהסכמת שכן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי					שרות
5	4	4	0	5	1	2	11	3	70	597	3200	9A	מגורים בישוב כפרי	
5	4	4		5			11			500	3200	9A	מגורים בישוב כפרי	
(13)	8	(14)	(14)				(13)			(12)		9B	קרקע 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

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

- 200 מ"ר בקומה 220 ב-2 קומות 350 מ"ר ב- 2 יח"ד(עבור בעל המשק וכן ממשיך) 55 מ"ר עבור יחידת הורים +הקלה 6% משטח המגורים (3200 מ"ר)שהם 192 מ"ר. בה"כ שטח עיקרי 615 מ"רתותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתכנון והבניה שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.
- תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של עד 45 מ"ר שלא יחשב כקומה תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר בהתאם להוראות תוכנית גז/386/2 ניתן להוסיף ממ"ד בגודל בהתאם לתקנות..
- תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו, בהתאם להוראות תוכנית גז/386/2.
- 1 עבור בעל המשק 1 עבור בן ממשיך 1 עבור יחידת הורים כל זאת ב-2 מבנים.
- גובה מקסמלי של מבנה מגורים לא יעלה על 11 מ' מעל הקרקע בגג רעפים.
- ועליית גג.
- מרתף.
- 3 או 0 בהסכמת שכן למבני עזר.
- 0 לתחום המגורים.
- שטחי הבניה המותרים הינם לפי השימוש עפ"י תוכנית גז/1000.
- 5.2 מ' עבור אחסנה/תעשייה זעירה, 3.4 מ' גג שטוח עבור משרדים/משפחתונים עפ"י הוראות גז/1000 לכל מבנה ומבנה.
- מבנים חקלאיים עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.

(13) עפ"י המלצת משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.

(14) קו בנין צדדי למבנה חקלאי 3 מ' או 0 בהסכמת שכן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 חניה</b>	מקומות חניה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש
<b>6.2 הפקעות ו/או רישום</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	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 וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש
<b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b>	על תאי שטח המסומנים העצים הבוגרים בתשריט של עץ/קבוצת עצים לשימור יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לאישור פקיד היערות. ג. במסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים -4 מ' מקצה גזע העץ, לאזור הבניה/חפירה.
<b>6.5 אקוסטיקה</b>	היתרי בניה יופקו עפ"י הדרישות האקוסטיות התקפות וע"פי דרישות יועץ אקוסטי ובאישורו בהתאם לתמ"א 2/4
<b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b>	תנאי למתן היתר בניה בקרקע חקלאית: אישור משרד החקלאות בדבר התאמת המבנה למטרות חקלאיות.
<b>6.7 תשתיות</b>	כל חיבורי תשתיות העל יבוצעו עפ"י הנחיות המועצה ועל חשבון בעל הזכויות בקרקע. לשני תאי השטח יהיה חיבור אחד למים וביוב בגבולם עם הדרך המאושרת, כל עבודות התשתית בתוך תאי השטח יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
<b>6.8 כתב שיפוי</b>	המבקש מתחייב לשפות את הוועדה את הוועדה המקומית בגין תביעות אשר יהיו נגדה בגין אישור תכנית זו. כתב השיפוי, תנאי לאישור
<b>6.9 הריסות ופינויים</b>	מבנים אשר לא ניתן להוציא להם היתר, יסומנו להריסה.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
	<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
	1	מיידי
		<b>התנייה</b>

**7.2 מימוש התכנית**

עד שנה מאישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

