

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 425-1105527

שינוי אזור המגורים - חמד 80 - משפחת ספיאן



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדות דן

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת התוכנית המוצעת הינה שינוי צורת השטחים בתחום הנחלה ללא שינוי סה"כ שטח הכולל של כל יעוד קרקע, וזאת לצורך הסבת מבנה חקלאי בהיתר לטובת מבנה פל"ח. כמו כן גם הסדרת קוי בניין בנחלה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי אזור המגורים - חמד 80 - משפחת ספיאן
מספר התכנית	425-1105527	
שטח התכנית	16.251 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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)	
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	184348
קואורדינאטה Y	658820

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	80		חמד

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6818	מוסדר	חלק	9	

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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
גז/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623		28/11/2005
גז/ 386 / 2 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 2 / ב ממשיכות לחול.	2915			28/04/1983
גז/ 386 / 2 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 2 / ג ממשיכות לחול.	3589			31/10/1988
גז/ 386 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 2 ממשיכות לחול.	1376			13/07/1967
משמ/ 60 / גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 60 / גז ממשיכות לחול.	0			01/03/1988

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 386 / 2 / א' ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מייקל כספי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מייקל כספי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 08 28/08/2022	מייקל כספי	24/08/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	09: 35 14/09/2022	מייקל כספי	14/09/2022	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	אהרון ספיאן			חמד	חמד			03-9607224	ziondavid1950@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון ספיאן			חמד	חמד			03-9607224	ziondavid1950@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	מייקל כספי		מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ער	תל אביב- יפו	אבן גבירול	26	046787269		mc@caspiarc hitects.com
מודד	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934	מ.ח.מהנדסים -הנדסה, יעוץ, פקוח בקרחה,ומדידו ת	כפר מנדא	(1)		04-9864654		h.mhndsem@ gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא 17907 ת.ד. 1271.

**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
"חלקה א' "	שטח קרקע מתוך משבצת המושב, המהווה חלק מנחלה, רצופה או מפוצלת, המיועד למגורים, למבני משק וכן לעיבוד חקלאי ולגידול בע"ח.
"מבנה חקלאי"	מבנה הדרוש במישרין לכל פעילות חקלאית לרבות, עיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בע"ח.
"מבנה פל"ח"	מבנה המשמש למטרות פל"ח.
"נחלה"	יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי בין שלא ברצף קרקעי המשמשת או נועדה לשמש לעיבוד ושימוש חקלאי, ייצור תוצרת חקלאית, גידול בע"ח ובתי מגורים.
"פל"ח"	פעילות לא חקלאית למטרת אחסנה (למעט אחסנה גלויה), משרדים, גני ילדים, מעונות יום, מועדון קשישים, מלאכה, תעשייה זעירה ואירוח כפרי.

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**

שינוי צורת חלוקה למגורים בישוב כפרי ללא שינוי בשטח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי צורת אזור יעוד מגורים בישוב כפרי ללא שינוי סך השטח הכולל של הנחלה .
- שינוי קווי בניין בנחלה.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	1

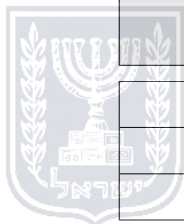
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2
להריסה	מגורים בישוב כפרי	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	13,729	84.48
מגורים	2,522	15.52
סה"כ	16,251	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,525.38	15.52
קרקע חקלאית	13,742.99	84.48
סה"כ	16,268.37	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.                  2. מבני עזר.                  3. בריכת שחיה לשימוש עצמי.                  4. השימושים המותרים למטרות פלי"ח הינם:</p> <p>א. אחסנה למעט אחסנה גלויה ולמעט אחסון של חומרי הדברה, חומרי ניקוי, ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה, וכן למעט אחסון פסולת, גרוטאות וחומרי בניין משומשים.                  ב. מלאכה ותעשייה עירה.                  ג. תעשייה חקלאית זעירה.                  ד. שירותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים, פעוטונים, גני ילדים.                  ה. מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.                  ו. מבנה קייט כפרי.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת 3 יח"ד בשני מבנים, בשתי קומות מעל קומת מרתף, עליית גג ומבני פלח.                  2. המרחק בין הבניינים יעמוד מינימום על 5 מטר.                  3. מבני פלח יהיו לפי תכנית גז/1000.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>לפי תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה למבנה המגורים.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר במבנה המגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה משמ 60, ו/או בהתאם לפירוט שלהלן: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה/ים יהיו עשויים בטון, ו/או בלוקי בטון חלולים ו/או בלוקים אחרים עמידים, ו/או אבן ו/או כל חומר אחר, לרבות חומרי בנייה קלים כגון קונסטרוקציית מתכת וכד'. חומרי הגמר החיצוניים יהיו מטיח ו/או בטון חשוף ו/או אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או צבע אקרילי ו/או חומר אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. חומריי הבנייה של קירווי המבנה/ים יהיו מבטון ו/או רעפים ו/או חומרים קלים כגון עץ, אלומיניום וכד'.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מבני משקי עזר חקלאיים, פעילות חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לפי תב"עות תקפות: גז/386/2 (על כל תיקוניה), משמ/60/גז</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								מפל	מתחת	עיקרי	שרות					
(2)	(2)	(2)	(2)							(1)	13726	1	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	11	(6) 3	(5)		(4) 45	(3) 405	2525	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	(8)					(7) 500	2525	2	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

(1) ע"פ תב"ע גז/2/386 וע"פ טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

(2) לפי תשריט מצב מוצע.

(3) 200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר ב- 2 קומות ליח"ד ולא יותר מ-350 ל-2 יח"ד + 55 מ"ר ליחידת הורים. תותר עליית גג בנוסף לשטחים (לפי גז/2/386).

(4) 45 מ"ר מבני עזר + 25 מ"ר סוכה וחדר כביסה על גג שטוח.

(5) תותר הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שעליו.

(6) בשני מבנים.

(7) שטחי הבניה המותרים הינם לפי השימוש על פי תכנית גז/1000.

(8) על פי הוראות תכנית גז/1000.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	החלוקה והרישום ע"ח היזם ובהתאם לנהלים הנהוגים ברמ"י
<b>6.2</b>	<b>ביוב</b>	לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות.
<b>6.3</b>	<b>תקשורת</b>	תשתיות טלפון ומערכת כבלים יבוצעו בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</li> <li>העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה.</li> </ol>
<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי להגשת בקשה להיתר, הינו הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.</li> <li>תנאים למתן היתר בהתאם לשימושים המבוקשים לפי דרישות גז/1000</li> </ol>
<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	מבנים אשר לא ניתן להוציא להם היתר בניה יסומנו להריסה
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.</li> <li>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).</li> </ol>
<b>6.8</b>	<b>כתב שיפוי</b>	תנאי להפקדת התכנית הינו המצאת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק לוד.
<b>6.9</b>	<b>אקוסטיקה</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי להוצאת היתר הצגת תכנון מיגון אקוסטי כפי הנדרש בתמ"א 2/4 על שינוייה.</li> <li>תנאי לקבלת תעודת גמר ביצוע המיגון האקוסטי כפי הנדרש בתמ"א 2/4 על שינוייה.</li> </ol>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15