

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 425-1030113

מגרש 255 כפר חב"ד - שינוי קו בניין תוספת קומה וזכויות .

מרכז

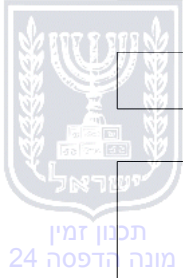
מחוז

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

כתוצאה משינוי גבולות הוזהו גבולות מגרש ויש צורך להסדיר קו בניין קדמי ואחורי, התוכנית באה לתת פתרון תכנוני לסגירת מרפסות לדירה קיימת ו כן ע"מ לתת פתרון להרחבת דירה קיימת מבוקש תוספת קומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 255 כפר חב"ד- שינוי קו בניין תוספת קומה וזכויות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

425-1030113

מספר התכנית

1.153 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (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	186805
קואורדינאטה Y	654798

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדות דן - חלק מתחום הרשות: כפר חב"ד

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
7187	מוסדר	חלק	35	

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 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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
05/07/1987			3465	כל הוראות התב"ע גז/ 12/525 יחולו למעט שינויים המבוקשים בתוכנית זו	שינוי	גז/ 12 /525
23/02/1961			824		שינוי	גז/ 45
27/01/1983			2887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 4 /525 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 4 /525



תכנון זמין  
הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 37 21/08/2022	דסי אמזל	15/05/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 24

## 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	חנה לוי (1)			כפר חב"ד		225			
	פרטי	עמרם לוי (1)			כפר חב"ד		225			
	פרטי	דבורה פרוס (2)			כפר חב"ד		255			
	פרטי	חיים פרוס (2)			כפר חב"ד		255			

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: .,

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים פרוס			כפר חב"ד	(1)	255			

(1) כתובת: .,

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				ר.מ.י.	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333		
חוכר	חנה לוי				כפר חב"ד		255			
חוכר	עמרם לוי				כפר חב"ד		225			
חוכר	אלישבע מוזיקנט				כפר חב"ד		225			
חוכר	יצחק מוזיקנט				כפר חב"ד		225			
חוכר	דבורה פרוס				כפר חב"ד	(1)	255			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים פרוס			כפר חב"ד	(1)	255			
חוכר		חיים רייכמן			כפר חב"ד	(2)	225			

(1) כתובת: .,

(2) כתובת: ..

**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@gmail.com
	מודד	זלמן וולוף	1522	הקו הכחול	כפר חב"ד	(1)	4			kav.mapping@gmail.com

(1) כתובת: ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

1. שינוי בקו בניין קדמי, צידי, ואחורי.
2. תוספת שטח עיקרי במסגרת 6% ו-2.5% בגין תוספת קומה. משטח המגרש.
3. תוספת קומה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין קדמי מ-3 מ' ל-1.70 צידי שמאלי מ-3 מ' ל-2.70 מ' ואחורי מ-3 מ' ל-0.80 לפי א62 (א) 4.
2. תוספת שטח עיקרי במסגרת 6% ו-2.5% עבור תוספת קומה, משטח המגרש לפי סעיף א62 (א) 9.
3. תוספת קומה לפי סעיף א62 (א) (א4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,151.66	מגורים ב'
100	1,151.66	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,152.59	מגורים ב'
100	1,152.59	סה"כ



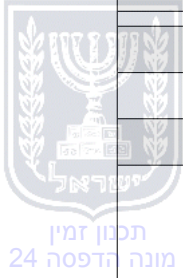
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בצפיפות 6 יח"ד לדונם ומבני עזר ביתיים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>תוספת מחסן לא תותר בחזית הבניין ותהיה חלק אינטגרלי של הבניין.                      בתוספת בניה יותרו מפלסים עם מדרגות פנימיות.                      יוסדרו גישות שבילים וחניות מרוכזות לבתי הדירות לפי תוכנית הבינוי.                      בחזית כל חלקת המגורים לא תותר הקמת גדר תיל.                      גדר למגרש תותר בגובה עד 2 מ' 1 מ' בנוי ועד 1 מ' נוסף גדר קלה בשקיפות-עם מרווחים.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(8) 1.7	(7) 0.8	(6) 2.7	(5) 3	(4) 3	(3) 6	(2) 45	(1) 36.5	1153	101	מגורים	מגורים ב'

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:

(1) 36.5% (משטח המגרש) לדירה (35% + 1.5% 6% לחלק ל-4 הדירות הקיימות) +2.5% בגין תוספת קומה בחלוקה שווה לדירות המחוברות באופן ישיר..

(2) 45 מ"ר לדירה (מבנה עזר ביתי, מחסן, וחניות).

(3) לדונם.

(4) מעל קומת עמודים.

(5) או 0 בהסכמת שכן.

(6) עד 2.70- במקרה של הריסה ובניה מחדש קווי הבניין יהיו לפי תוכנית גז/12/525 או 0 בהסכמת שכן.

(7) עד 0.80-לפי תשריט, במקרה של הריסה ובניה מחדש קווי הבניין יהיו לפי תוכנית גז/12/525.

(8) עד 1.70-לפי תשריט, במקרה של הריסה ובניה מחדש קווי הבניין יהיו לפי תוכנית גז/12/525.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

6.1

**חניה**

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

6.2

**ביוב**

מערכת הביוב הביתית תתחבר למערכת הביוב של המושב.

6.3

**ניהול מי נגר**

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

- א. לפחות 15% מהשטח הפנוי במגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת 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

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת נספח בינוי ופיתוח.  
לכל בקשת היתר בניה תצורף המלצת הועד המקומי של הישוב (המושב)

6.5

**כתב שיפוי**

המצאת כתב שיפוי לטובת המועצה האזורית שדות דן כתנאי להפקדה

## 7. ביצוע התכנית

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

מיידי