

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-1287168

פיצול מגרש מנחלה 5, משמר השבעה

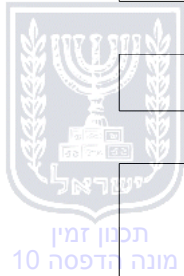
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדות דן

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005349500/310>

דברי הסבר לתכנית

נחלה 5 ממוקמת בקצה המערבי של משמר השבעה, בצמוד לכביש 44. תכנית זו מבקשת להפריד מגרש מגורים מהנחלה בשטח של 500 מ"ר, ולקבוע הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

פיצול מגרש מנחלה 5, משמר השבעה

425-1287168

מספר התכנית

12.059 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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) (9), 62 א (א) 25

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	182925
קואורדינאטה Y	657305

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המערבי של משמר השבעה, רח' אליהו שמיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות דן - חלק מתחום הרשות: משמר השבעה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	שמיר אליהו	משמר השבעה

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6797	מוסדר	חלק		6

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/ 134	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 2 /4 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 /א . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 /א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224		19/08/1997
תמא/ 47 /א /1 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 47 /א /1 /1 . הוראות תכנית תמא/ 47 /א /1 תחולנה על תכנית זו.	7925	1126		23/08/2018
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/ 314 /9 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 314 /9 /ג ממשיכות לחול.	4240	4707		18/08/1994
גז/ 314 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 314 /7 ממשיכות לחול.	1946			25/09/1973
גז/ 314 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 314 /9 ממשיכות לחול.	2430			13/04/1978
גמ/ 314 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 314 /א ממשיכות לחול.	526			07/03/1957
משמ/ 134	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 134 ממשיכות לחול.	4241	4730		21/08/1994



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אמיר קול		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אמיר קול		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500	1	10/01/2024	אמיר קול	14: 51 10/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	08/01/2024	אמיר קול	16: 38 08/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	יגאל חדדי			משמר השבעה	שמיר אליהו	5	054-4654488		ranpony@ mail.com
	פרטי	רונית חדדי			משמר השבעה	שמיר אליהו	5	054-4654488		ranpony@ mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יגאל חדדי			משמר השבעה	שמיר אליהו	5	054-4654488		ranpony@gmail.co m
פרטי	רונית חדדי			משמר השבעה	שמיר אליהו	5	054-4654488		ranpony@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אמיר קול	88772		נס ציונה	שביט	8	052-2742124		amir@netom edia.com
מודד מוסמך	מודד	גומעה בדיר	1434		הרצליה	גלגל הפלדה	6	050-4565694		jimaa@kav- medida.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

פיצול מגרש (מגורים א') מנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) הפרדת מגרש מגורים מנחלה לפי סעיף 62א (א) ס.ק (25) לחוק.
- ב) כל ענין שניתן היה לקבל בהקלה לפי סעיף 62א (א) ס.ק (9) לחוק.
- ג) קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א (א) ס.ק (4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5C
מגורים בישוב כפרי	5A
קרקע חקלאית	5B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	5B
מבנה להריסה 2	מגורים א'	5C
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	5A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,059	75.12
מגורים בנחלות (חלקות א')	3,000	24.88
סה"כ	12,059	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.67	4.14
מגורים בישוב כפרי	2,499.99	20.73
קרקע חקלאית	9,059.76	75.13
סה"כ	12,059.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	(1) תותר הקמת קומת מרתף במסגרת השטחים המותרים, בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו. (2) תותר הקמת עליית גג. (3) תותר חניה בנויה בקו בנין 0.
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה פרטית, עיבוד חקלאי, פעילות לא חקלאית (פל"ח).
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	(1) תותר הקמת קומת מרתף במסגרת השטחים המותרים, בשטח שלא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו. (2) תותר הקמת עליית גג. (3) תותר הקמת יחידת הורים צמודה. (4) תותר חניה בנויה בקו בנין 0. (5) יותר הקמת מבנה פלייח בכפוף להוראות גז/1000. (6) הקמת מבנים חקלאיים יותרו באישור הועדה המקומית ובכפוף להנחיות משרד הבריאות.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עיבוד חקלאי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	הקמת מבנים חקלאיים יותרו באישור הועדה המקומית ובכפוף להנחיות משרד הבריאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	2	11	1	(2)	(2)	57	(1) 220	500	5C	מגורים	מגורים א'
(3) 5	(3) 0	(3) 3	(6) 3	1	2	11	(5) 1	(2)	(2)	57	(4) 515	2500	5A	מגורים	מגורים
(3) 5	(3) 0	(3) 3	(8) 3			5.2 (7)					(7) 500	2500	5A	בישוב כפרי	מגורים פעילות לא
(3) 5	(3) 0	(3) 3	(6) 3								(9)	2500	5A	מגורים	בישוב כפרי
(3) 0	(3) 10	(3) 3	(3) 3								(9)	9060	5B	קרקע	קרקע

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) בנוסף תותר הקמת חדר כביסה על גג שטוח בשטח נוסף של 25 מ"ר. תותר הקמת עליית גג ושטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- (2) בקונטור קומת הקרקע.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כולל יחידת סמך בשטח של 55 מ"ר. בנוסף תותר הקמת חדר כביסה על גג שטוח בשטח נוסף של 25 מ"ר. תותר הקמת עליית גג ושטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- (5) לא כולל יחידת סמך.
- (6) כמסומן בתשריט, כולל סימון למבנה קיים.
- (7) בכפוף להוראות תכנית גז/1000.
- (8) כמסומן בתשריט, קו בניין עילי לבניין הקיים בלבד.
- (9) תותר הקמת מבנים חקלאיים באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם משרד החקלאות.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 ניהול מי נגר**

פיתוח השטח יאפשר חילחול מי נגר לאדמה, 15% מהשטח הקרקע הפנוי לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי נגר.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

(א) בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחייה תעמוד בדרישות משרד הבריאות.
(ב) בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחייה תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריכה בציון חומרי הבניין, וחומרי הריצוף מסביב לבריכה.

6.3**6.3.1 מיגון אקוסטי**

הבניה בתחום התכנית תהיה בהתאם להוראות תמא/2/4 ותמא/2/4א.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10