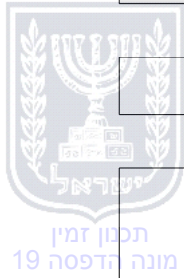


הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0487777

שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח מגורים כפרי



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש מס" 63 ביעוד "מגורים חקלאים" בתכנית מס" משמ/32(גז) תחום המגורים הינו בגודל 2190 מ"ר, גודל השטח חקלאי הוא 5660 מ"ר. מוצע להגדיל את תחום המגורים ע"י שינוי יעוד של 310 מ"ר משטח חקלאי לשטח מגורים בישוב חקלאי, לשימוש למבנים למגורים, חקלאי, לגודל השטח 2.5 ד'. כמוכן קביעת קו בנין קדמי 4.37 מ"ר במקום 5 מ"ר לבנייה קיימת, כל בניה בעתיד תהיה בקו בנין קדמי 5 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח מגורים כפרי
	מספר התכנית	424-0487777
1.2 שטח התכנית		7.850 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	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 חבל מודיעין

קואורדינאטה X 192393

קואורדינאטה Y 651237

1.5.2 תיאור מקום נחלה (מגרש) מס" 63 במושב בן שמן.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: בן שמן (מושב)

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
6703	מוסדר	חלק	30	

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/ 32	63

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2005	623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 1000
16/06/1983		2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 479. ב. הוראות תכנית גז/ 479 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 479 ב
13/11/1988		3592	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 479 ג. הוראות תכנית גז/ 479 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 479 ג
11/05/1987		3779	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 32 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 32



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				אהרון לופטה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אהרון לופטה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	21/12/2016	אהרון לופטה	21/12/2016		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	21/12/2016	אהרון לופטה	08/03/2017		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	מזל הולנדר			בן שמן (מושב)	דרך הזית	63	052-6317248	052-6317248	mazalho@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מזל הולנדר			בן שמן (מושב)	דרך הזית	63	052-6317248	052-6317248	mazalho@walla.com

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)		03-7632222	03-7632132	a-telavivmerkaz@land.gov.il

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה

ת.ד. 7246 קומות 3,5,6

ת"א 6701201.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אהרון לופטה	23402		כרמי יוסף	רקפת	13	08-9286252	08-9286089	lopata@netvision.net.il
	מודד	גימועה בדיר	1434		רמת גן	(1)	1	03-6731334	03-6731334	horeshsh@gmail.com

(1) כתובת: רמת גן לוי 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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-הגדלת תחום המגורים בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

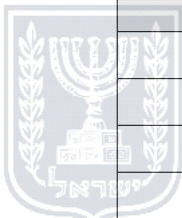
1-הגדלת תחום המגורים בנחלה 63 מ-2.19 ד' ל-2.5 ד' ע"י שינוי ייעוד מקרקע חקלאי למגורים ביישוב כפרי.
2-קביעת קו בניין קידמי למבנה קיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ביישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

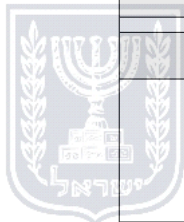
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	5,660	72.10
מגורים ביישוב כפרי	2,190	27.90
סה"כ	7,850	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ביישוב כפרי	2,499.74	31.85
קרקע חקלאית	5,348	68.15
סה"כ	7,847.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים כולל בריכת שחיה. ב. מבני משק . ג. מבנים פלי"ח ע"פי התכנית גז/1000.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	פעילות חקלאית ע"פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה .
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
5 (6)		4	4	2	11 (5)	3 (4)	120 (3)		70 (2)	405 (1)	2500	מגורים בישוב כפרי
	5	(8)	(8)							(7)	5350	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)

יחיד ראשונה ושניה : 200 מ"ר בקומה אחד או 220 מ"ר בשתי קומות, שתי יחיד יחד 350 מ"ר, בנוסף יחיד שלישית 55 מ"ר.

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית.

פליחי - על פי תכנית גז/1000..

(2) תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר על חשבון שטח שרות..

(3) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנת התכנון והבניה בשטח עד 120מ"ר שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעלא..

(4) יחיד הורים צמודה לאחד משני מבנים המגורים..

(5) גובה מבנה עם גג שטוח 8 מטר; עם גג רעפים 11 מטר.

(6) קו בנין קידמי לבניה קיימת : 4.37 מטר ; כל בניה בעתיד יהיה בקו בנין קידמי : 5 מטר..

(7) בנית מגורים אסורה-מותר לבנות מבני משק חקלאים ולעבד בו עיבודים חקלאיים ולהעבד בו עיבודים חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה..

(8) 3 או 0 בהסכמת השכן.

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, בתחום המגרש.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

לצרכי רישום יוגש תשריט חלוקה ע"פ תב"ע בתוקף ע"י מודד מוסמך.

6.3 הוראות פיתוח

על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים לא יבנה גדר רשת או תיל בבקשה להיתר תוגש, כחלק מהתכנית, תכנית פיתוח הכוללת גובה +/-0.00, חניה ע"פי חוק, מתקן אשפה, פילר חשמל ותקשורת ושביל גישה. ניתן להקים גדר בגבול המגרש/חלקה.

6.4 היטל השבחה

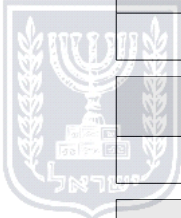
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4006748



מרחב תכנון גליל

תכנית מאורסת למושב קובדים מס' גמ/479

הקראת : ב ו ן ס ם ן ב :



נסה - רמלה
 כפר - בן שמן
 נוש - 4002, חלקה - 18, 20-65
 " - 4021, " - 8-30
 " - 4067, " - 5-13, 50-61, 68

1. המסוק :

בהתאם למסומן בקו כחול בתשרים.

2. הגבולות :

890 דונם.

3. שטח אזור התכנית :

המס' להתיישבות של הסוכנות היהודית לארץ ישראל.

4. מבצע התכנית :

הקדן הקיסת לישראל בע"מ.

5. יעלי וקרקע :



על תכנית זאת תחולנה כל התקנות שנכללו בתכנית בניין ערים של מחוז המרכז לרבות התקונים שיוכנסו להבא בתקנות הנ"ל.

6. תקנות :

כל הדרכים הצבוריות תרשטנה על שם שר האוצר.

7. דרישים :

8. אזוריים : א. שבלת סימון האזוריים:

אזור	צבע האזור	שטח מודש מינימלי מס"ר	מספר חמט-רשים	% שטח הבניה המכסימלי	גובה הבנינים	כניני עזר	רומ מהגבולות
1	כיום ירוק מותחם ירוק כהה	10.000	64 / 6	15% וולכל היותר 150 מס"ר	2 קומות	85 מס"ר פרט לבניני (מסך)	5 מ' מכל צד
2	"	2.000	18	"	"	"	"
לפי אישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית							
כנינים צבוריים	חום מותחם תום כהה						
שטחים פתוחים פרטיים	ירוק מותחם ירוק כהה						

ב. כל הבנינים יוקמו בהתאם לאזור המסומן בתשרים, אולם בידי הועדה המקומית לחדשות בנינים שיהיו שונים במסדיהם בצורתם וכששטחם מאשר מסומן בתכנית, בתנאי שיסמרו קוי הבנין ושטח הבנין כאהוזים.

