

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0925552

תוספת יח"ד שלישית בנחלה - רח' דן 9, נחלים



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

נחלת משפחת רנג'בר נמצאת בחלק הצפון מערבי של מושב נחלים, בגוש: 6811, חלקה: 99, מגרש: 3, כתובת: רח' דן 9.
בתכנית זו מבוקש תוספת יח"ד שלישית ללא תוספת זכויות בנייה, בסמכות הוועדה המקומית.
התכנית קובעת הוראות וזכויות בנייה ליח"ד השלישית.
יצוין כי כביש 471 עובר מצד צפון של המשק, במרחק של כ-30 מטר מחוץ ומעבר לגבול התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד שלישית בנחלה - רח' דן 9, נחלים
	מספר התכנית	424-0925552
1.2 שטח התכנית		12.314 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (8)
	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	191300
קואורדינאטה Y	663500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: נחלים

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחלים	דן	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6811	מוסדר	חלק	99	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



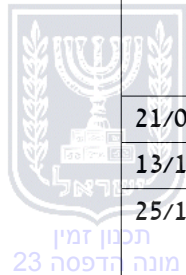
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
21/04/1983			2912		החלפה	גז/424/ב
13/11/1988			3592		החלפה	גז/424/ג
25/10/1987		165	3494	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/58. הוראות תכנית משמ/58 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/58
19/06/1958			608		החלפה	גמ/424
28/11/2005		623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/1000. הוראות תכנית גז/1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/1000

הערה לטבלה:

גז/424 א סוג יחס: החלפה מספר ילקוט הפרסומים: 1893 תאריך: 25/01/1973 - התכנית מופקדת. פרטי התכנית אינם מופיעים באתר מנהל התכנון.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			Lea Dadonne				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		Lea Dadonne		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מצב מאושר	19: 44 11/04/2022	Lea Dadonne	11/04/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	13: 33 07/12/2022	ליאה ברכה צור דדון	07/12/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר. הנושאים המחייבים: ייעודי הקרקע, קווי בניין.	00: 22 30/05/2022	ליאה ברכה צור דדון	30/05/2022	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	מיכל רנגיבר			נחלים	דן	9			elonran@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל רנגיבר			נחלים	דן	9			elonran@gmail.com

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	Lea Dadonne		ליה צור דדון אדריכלים	יגל	הדקל	25	08-8555188		lea@lda.co.il
מודד מוסמך	מודד	אחמד אבו בכר	1457	קומפאס הנדסה מיפוי ומדידה	נצרת	שיכון שנלר) (1	5048	04-8362044		a.compass.en g@gmail.co m

(1) כתובת: רח' 5048 ת"ד 6849.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת יח"ד שלישית בנחלה ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יחידת דיור נוספת בנחלה, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
- שינוי קו בניין אחורי מ-8 מ' ל-5 מ', עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,043	24.71
קרקע חקלאית	9,271	75.29
סה"כ	12,314	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,041.62	24.71
קרקע חקלאית	9,266.29	75.29
סה"כ	12,307.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	תותר בניית מגורים ושימושי פלי"ח ע"פי גז/1000, עיבוד קרקע והחזקת בע"ח ומבני משק. תותר הקמת מבני עזר ובריכת שחייה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>עלית גג:</p> <p>תותר הקמת עלית גג בכל בית - מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.</p> <p>מבני עזר:</p> <p>תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא ייחשבו כקומה. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית-מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>מבני משק חקלאי - קו בנין צדדי למבני משק חקלאי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש.</p> <p>מבני עזר - המרחק להקמת מבני עזר למגורים ו/או משק, מבית המגורים יקבע בהתאם להמלצת משרד החקלאות ובהתאם להחלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.</p> <p>מצללות ע"פ התקנות.</p> <p>גגות וגדרות:</p> <p>תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.5 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.</p> <p>בריכת שחיה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית.</p> <p>מבנים ומתקנים הנדסיים:</p> <p>מתקנים הנדסיים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.</p> <p>מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים בישוב כפרי
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח מגורים -</p> <p>תותר הקמה של 3 יחידות מגורים במגרש ועוד יחידת הורים צמודה לאחד המבנים, ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יחידות הדיור תהיינה במרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשניה או צמודות בקו בנין 0 מ' בבית דו משפחתי.</p>
ג	<p>מרתפים מרתף גגות וגדרות:</p> <p>תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו וגובהו תותר עד 2.40 מ'.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה לרכב.</p> <p>החניה יותאם למבנה מגורים מבחינה אדריכלית וגם מבחינת חומרי הגמר, גובה חניה מקורה לא יעלה 2.40 מ'.</p> <p>חניה מקורה תבונה בקו בניין קדמי 1.5 מ' מינימום וקו בנין צידי 0 מ' או 2 מ' מינימום.</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי 0 מ', בתנאי שער חניה עם פתיחה שלא חורגת מעבר לגבול מגרש קדמי.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבני משק חקלאיים ולעבד עיבודים חקלאיים, הכל בתיאום ואישור משרד החקלאות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות בנייה עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.</p> <p>קו בנין אחורי למבני משק חקלאי בשטח החקלאי 5 מ'.</p>



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			
					מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי								
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט						
(9) 4	5	(8) 0	(7) 1	(6) 2	11	(5) 4	(4) 500	(4)	(3) 95	(2) 405	(1) 3043	101	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(10)	(10) 5	(10)	(10) 0	(10) 1	(10)	(10)	(10) 500				(10)	101	פעילות לא חקלאית	מגורים ביישוב כפרי
(13) 3		5		(12)	(12)					(12)	(11)	601	קרקע חקלאית	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

הוראות טבלה 5:

- מרחק בין מבני מגורים הוא 5 מ' מינימום או 0 מ' במקרה של דו משפחתי בתוך נחלה.
- מותר להעביר זכויות בנייה בין שלושת יחידות הדירור הגדולות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עפ"י מש"מ/58.
- 350 מ"ר + 55 מ"ר (יח"ד הורים) = 405 מ"ר ל-4 יח"ד כולל יח"ד הורים.
- תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר = תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר, סה"כ $25 \times 2 + 45 = 95$ מ"ר.
- תותר בניית מרתף בהיקף קומת קרקע בנוסף.
- בית ראשון + בית שני + בית שלישי + יח"ד הורים 55 מ"ר (צמוד לבית בעל המשק) = סה"כ 4 יח"ד בשלושה מבנים..
- 2 קומות ועוד קומת עליית גג. שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים..
- קומת מרתף.
- קו בנין מתייחס לתחום המגורים.
- למגורים קו בנין צידי 4 מ'. למבני עזר קו בנין צידי 3 מ'. למבני משק 3 מ' ועד 0 מ' בהסכמת שכן ובתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש.
- ע"פ הוראות תכנית גז/1000.
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

(12) עפ"י הנחיות משרד החקלאות.

(13) תותר קו בנין צידי בין 3 מ' ועד 0 מ' בהסכמת שכן ובתנאי שניקוז הגוות יופנה למגרש המבקש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחומי תאי השטח עפ"י תקן חניה ארצי תקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.3

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

רעש - רמת הרעש מכסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

6.4

תשתיות

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.
2. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך.
3. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

היטל השבחה:
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית