

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מתאר מקומית מס' גז / מק / 393 / 23 א

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס"גז / 393 / 23

פיצול נחלה – אחיסמך 63

ועדה מקומית "חבל מודיעין"
 אישור תכנית מס' 4/גז/393/23
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 2008/03/04 ביום 21.2.08
 מרדכי הועדה יו"ר הועדה

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי "חבל מודיעין"
 סוג התכנית תוכנית מפורטת

ועדה מקומית חבל מודיעין
 04-03-2008
 נתקבל

דברי הסבר לתכנית

08 אוגוסט 2006
19. אפריל 07

נוב" 07

אחיסמך 63 – שינוי גבולות בפיצול נחלה
דברי הסבר

תוכנית גז / 393 / 23 אושרה זה מכבר, ובמסגרתה פוצל מהנחלה.
מגרש 63 ב" בשטח של 670 מ"ר, לטובת בית לבן ממשיד.

לאחר אישור הת.ב.ע. נתגלו אי התאמות במיקום דרך הגישה לנחלה,
וזאת עקב ליקוי במדידה.

שינוי ת.ב.ע. מקומית זו באה לתקן המעוות.

אין שינוי בשטח הפיצול, אין שינוי בשטח המבונה ואין תוספת
זכויות בניה

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית אחיסמך 63 – שינוי גבולות פיצול.

1.2 שטח התכנית 20,29 דונם

1.3 מהדורות 08 אוגוסט 2006

תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית./

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

ועדה מקומית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
- 141350 - 141550 קואורדינטה מערב מזרח - Y
- 148350 - 148600 קואורדינטה דרום צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום מושב אחיסמך.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. חבל מודיעין.
- התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב מושב אחיסמך.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4765	: מוסדר	: חלק מהגוש	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
-----	4765

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

גז / 393 / 23

מספר מגרש	מספר תכנית
א / 663 ב / 663	גז / מק / 393 / 23 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז / 393 / 23	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית מתאר גז / 393 / 23	53 97/450	6 . 2006

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
-----	-----	-----	-----

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
-----	-----	-----
-----	-----	-----

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי" אלה	ליטוס	10.10.07	גליון 1		1:1250	מחייב	תשריט בקנ"מ 1:500
				20.10.07	גליון 1	תקנון 22 עמ"			תקנון בן 22 עמודים

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
sapireng@017.net.il	9582087 03		9582088 03	38 יבית ציון ראשלי"צ	ספיר הנדסה	103978	319250460	אלה ליטוס	אדריכל	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / אחיסמך	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			9245601 08	63 אחיסמך			52277953	מיכה שטיבני		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			5318888 03 9245601 08	מנחם בגין 16 ת.א. אחיסמד 63 דואר רמלה				מ.מ.ג. מיכה שטיינ		• בעלים • חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
sapircng@017.net.il	9582087 03		9582088 03 9550403 09	שיבת ציון 38 ראשלי"צ שירת הזמיר 4 הרצליה	ספיר הנדסה ע.מ. 068968783	0103978	319250460	אלה ליטוס אלון זאב	אדריכל מו"ד מוסמך	• אדריכל • מו"ד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

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**

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מפורטת כדלהלן:

1. שינוי גבולות מגרש 63 ב"בתוך הנחלה, ע"י איחוד וחלוקה, ללא שינוי שטח המגרש וללא תוספת זכויות בניה בהסכמת הבעלים – ע.פ.סעיף 62 / א / א / 1 לחוק תכנון ובניה
2. שינוי בקו בניין צדדע.פ.סעיף 62 – א – א – 4 לחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי גבולות מגרש 63 ב"בתוך הנחלה, וכן שינוי בקו בניין צדדע 2 מ" ל 3 מ", ללא שינוי שטח המגרש וללא תוספת זכויות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		20,290 דונם	שטח התכנית – דונם
		3 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		663 ב"	מגורים.
		663 א"	נחלה חקלאית

יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א"

4.1.1 שימושים

מגורים.

4.1.2 הוראות

על פי הוראות תוכנית גז / 393 / 23

א.

ב.

4.2 נחלה חקלאית

4.2.1 שימושים

על פי הוראות תוכנית גז / 393 / 23

4.2.2

4.3

4.3.1

גובה מבנה מרב' מ.א.	מס' הקומות	מס' יחידות דיוך	שטחי בניה במ"ר			קווי הבניין (מ)			גודל המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
			שטחי שירות	על קרקעי	תת קרקעי	אחורי	צדדי	חזיתי			
11	+ 2	2	25 מ"ר	1: יח' דיוך	עד 200 מ' בקומה אחת או עד 220 מ. בשתי קומות + 1 יח' להורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים. וכן מבני משק ע"פ גז/393 ב' וגז/393 ג'.	---	4	5	19690 מ"ר	א' 663	אזור מגורים בישוב חקלאי
						מרתף במסגרת קומת הקרקע עד 45 מ' תחשב כשטח שרות	לחניה	בנין			
9	+ 2	1	45 מ"ר + מרתף	1 יח. דיוך עד 120 מ"ר בקומה אחת או עד 200 ב-2 קומות.	120 עד 1 מ"ר בקומה אחת או עד 200 ב-2 קומות. וגז/393 ג'.	4	4א3	5	670	ב' 663	מגורים א'
						ת.פ. חשריטו	0	0			
		3	45 מ"ר + מרתף						20290		סה"כ

הערה: בשטח החקלאי ניתן לבנות מבני משק וחקלאות בהתאם לקווי בניין ע"פ תקנון זה וע"פ גז 393 ב' ו-ג'.

6. הוראות נוספותרשמו
מספר
סעיף.פיתוח
סביבה
ע"פ תוכנית פיתוח מאושרת**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

. הריסות ע.פ. התשריט – תוך 6 חודשים מיום מתן תוקף לתוכנית.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניהחניה תהיה בתחום המגרש, וע"פ תקן חניה שיהיה בתוקף בעת מתן
בניה, ובכל מקרה, לא יפחת משתי חניות ליחיד אחת**6.4 כתב שיפוי**היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית על כל תביעה אשר תוגש נגדה בגין תוכנית זו, וזאת ע.פ. כתב
שיפוי שנמסר לוועדה. הכל ע"פ פרק ט לחוק תכנון ובניה.**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית**

מיד עם מתן תוקף לתוכנית

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ספיר הנדסה ויזום פרויקטים שיבת ציון 38 ת.ד. 18 ראשון לציון 75100 טל. 03-9582088 פקס. 9582087			מגיש התכנית
			5464067 5462410	מוריס מאיר כהן שלמה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
		ספיר הנדסה ויזום פרויקטים שיבת ציון 38 ת.ד. 18 ראשון לציון 75100 טל. 03-9582088 פקס. 9582087		ד"ר ס. ס. ס.	עורך התכנית

משרד סביבה
מחוז תל אביב
לרשות מנהל - שטראוס בע"מ

המסמך...
המסמך...
המסמך...
המסמך...
המסמך...

דוד קפלן
אדריכל והנדסאי