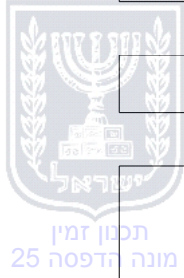


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0218008

פיצול נחלה - מושב אחיסמך מגרש 69



מחוז מרחב תכנון מקומי
מרכז חבל מודיעין
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לפצל מגרש למגורים בישוב כפרי(נחלה) בשטח של סה"כ 23.198 דונם במושב אחיסמך . גוש : 4785 חלקה: 9 מגרש: 69 .
למגרש בשטח של 450 מ"ר. המגרש נועד ליחידת דיור אחת.
פיצול המגרש הינו מימוש פסק דין מאת בית המשפט לענייני משפחה לפיצול המגרש - דהיינו הפרדת מגרש מגורים מנחלה בשטח עד 600 מ"ר.
עו"ד דוד כחלון מונה לפעול כידו של בית המשפט לטובת מימוש הליך הפיצול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פיצול נחלה - מושב אחיסמך מגרש 69

מספר התכנית 424-0218008

1.2 שטח התכנית 23.198 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

191160 קואורדינאטה X

648372 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז המושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: אחיסמך

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אחיסמך	אחיסמך	69	

שכונה מרכז המושב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4765	מוסדר	חלק	9	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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/ 393 /ב. הוראות תכנית גז/ 393 /ב תחולנה על תכנית זו בכפוף לשינויים בתכנית גז/393/ג.	כפיפות	גז/ 393 /ב
31/10/1988		3589	הוראות תכנית גז/393/ג תחולנה על תכנית זו למעט שינויים בקווי בנין למגרש מפוצל.	כפיפות	גז/ 393 /ג
10/11/1955		449	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תגפ/ 393. הוראות תכנית תגפ/ 393 תחולנה על תכנית זו בכפוף לתכניות גז/393/ב וגז/ 393 /ג.	כפיפות	תגפ/ 393



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		טליה מרקוביץ			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08/12/2016	טליה מרקוביץ	20/12/2015	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	21/12/2016	טליה מרקוביץ	20/12/2015	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
עו"ד	פרטי	דוד כחלון			תל אביב- יפו	ויצמן (1)	14	03-6961122	03-6951110	office@dklow.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד כחלון, הינו מינוי מטעם בית משפט לחתימה על הכל המסמכים לשם השלמת ההליך התכנוני וזאת בשם כל הצדדים..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד כחלון	12741		תל אביב- יפו	ויצמן	14	03-6961122	03-6951110	office@dklow.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל מינהל מקרקעי ישראל	0		תל אביב- יפו	(1)		03-7632222	03-7632132	
אחר	דוד כחלון	12741		תל אביב- יפו	(2)	14	03-6961122	03-6951110	office@dklow.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד כחלון, הינו מינוי מטעם בית משפט לחתימה על הכל המסמכים לשם השלמת ההליך התכנוני וזאת בשם כל הצדדים.

(1) כתובת: דרך בגין 125 ת"א מגדלי הקריה.

(2) כתובת: תל אביב רח' ויצמן 14.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל	25	08-8591117	08-8699393	talya.marko@gmail.com
אדיכל	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1405.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 ביעוד מגורים בישוב כפרי(נחלה) לשני מגרשים: 1-בייעוד מגורים א' 2-מגורים בישוב כפרי(שאר הנחלה).
קביעת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי(נחלה) - משק מס' 69 חלקה 9 בשטח של 23.198 דונם .

הנחלה תפוצל למגרש בשטח של 450 מ"ר הכולל יחידת דיור אחת.

שאר הנחלה בשטח של 22.748 דונם תכלול שטח חקלאי המיועד לפעילות חקלאית בשטח של 19.956 דונם ושטח

המיועד למגורים עבור יחידת דיור שניה +יחידה שלישית בשטח של 2.762 דונם.

זאת ללא שינוי במספר יחידות הדיור ובסה"כ השטח המיועד לבניה.

קביעת קווי בנין למגרש ביעוד מגורים א' - צידי ימני - 4 מ', צידי שמאלי - 1.9 מ', אחורי 4 מ' קדמי - 5 מ'.

למגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי - צידי ימני 1.9 מ', צידי שמאלי 4 מ',קדמי - 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		23.198			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד	1		1	55 מ"ר - יחידת שלישית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3	3 יחידות דיור בשני מבנים
מגורים (מ"ר)	מ"ר	805		805	350 מ"ר עבור 2 יחידות דיור + 55 מ"ר עבור יחידה שלישית, + 50 מ"ר עליית גג ליח"ד ראשונה ושניה. +מרתף כעיקרי 350 מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי בחלקה א'	19,985.83	86.15
מגורים בישוב כפרי	3,212.17	13.85
סה"כ	23,198	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	450.02	1.94
מגורים בישוב כפרי	2,762.17	11.90
קרקע חקלאית	20,008.16	86.17
סה"כ	23,220.35	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
187.13	מבנה להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



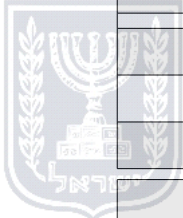
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים ומבני משק חקלאיים
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מבני משק חקלאיים
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
5	4	1.9	4	1	2	11	1	160	(2) 57.5	(1) 185	450	200	מגורים א'	מגורים א'
5		4	1.9	1	2	11	(5) 2	190	(4) 57.5	(3) 270	2762	500	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
												600	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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכל אחד מהמגרשים.

ב. זכויות בניה למבנים חקלאיים עפ"י אישור וטבלת ההצבה של משרד החקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל עליית גג בשטח של עד 25 מ"ר ..

(2) 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חניה, 12.5 מ"ר מיקלוט עפ"י תקנות הג"א ..

(3) 215 מ"ר עבור יח"ד ראשית ו-55 מ"ר עבור יח"ד שלישית, כולל עליית גג בשטח של עד 25 מ"ר ..

(4) 10 מ"ר מחסן, 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, 12.50 מיקלוט עפ"י תקנות הג"א .

(לא כולל עליית גג בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים) ..

(5) 2 יחידות דיור במבנה אחד .

. יחידת דיור 2 עבור דור שלישי- 55 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

ינתן פתרון לחניות בכל המגרש לכל יחידה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק, מיוזם התכנית

6.3

הריסות ופינויים

מבנים אשר לא ניתן להוציא להם היתר יסומנו להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



8. חתימות

	שם: דוד כחלון	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: דוד כחלון	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: מינהל מקרקעי ישראל מינהל מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: 0 0			
	שם: דוד כחלון	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: טליה מרקוביץ	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: מרקוביץ טליה			
	שם: רם ערמון	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:			

