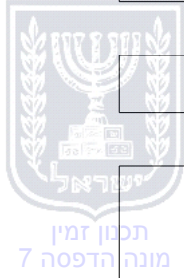


הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0465153

בית נחמיה-חמ/מק/38/414



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

בתוכנית גז/2/414, בסעיף קווי בנין במשקים חקלאיים בהערה 18 צוין כי: "קו בניה למגורים לא יותר עמוק מ-45 מ' מהגבול הקידמי".
על מנת לאפשר שימוש בכל תחום המגורים המותר יש צורך בביטול ההגבלה של קו בנין אחורי ולאפשר בניה עד קו בנין אחורי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	בית נחמיה-חמ/מק/38/414	
מספר התכנית	424-0465153	
שטח התכנית	288.902 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4

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	196511
קואורדינאטה Y	653622

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: בית נחמיה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
16/11/1984		3123	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 414 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 414 / 2
15/04/1990	2449	3758	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 414 / 2. א. הוראות תכנית גז/ 414 / 2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 414 / 2 / א
09/11/1988		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 107 / גז. הוראות תכנית משמ/ 107 / גז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 107 / גז



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם ערמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם ערמון		1	1: 20000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13/03/2017	רם ערמון	13/03/2017			מנחה	זכויות בניה מאושרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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			בית נחמיה- מושב עובדים של העובד הציוני להתישבות	בית נחמיה	(1)		03-9791295		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית נחמיה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית נחמיה- מושב עובדים של העובד הציוני להתישבות	בית נחמיה	(1)		03-9791295		

(1) כתובת: בית נחמיה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

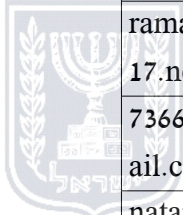
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191	08-9366602	ramarmon@017.net.il
	הנדסאי	רחאל בלולו	29264		רחובות	עזרא	4	077-5053370	08-9458066	7366089@gmail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

(1) כתובת : ת.ד 1405.



תכנון זמין
הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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. שינויי קו בנין אחורי במשקים חקלאיים מ-45 מ' מהגבול הקידמי ל-0 בתחום המיועד למגורים עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ביטול הערה מס' 18 בהגבלות והוראות כלליות בטבלת חלוקת האזורים וקביעת בניה בקו 0 בתחום הצהוב עפ"י התוכנית התקפה.
ב. אין שינוי בזכויות הבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

288.902

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

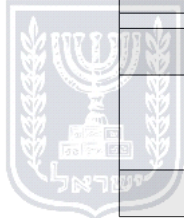
יעוד	מ"ר	אחוזים
תחום המושב	288,902	100
סה"כ	288,902	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,205,116.25	100
סה"כ	6,205,116.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	השינוי היינו עבור מגרשים ביעוד חקלאי משקי בלבד. שאר הזכויות וההגבלות נשארות בתוקף.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
				מעל הכניסה הקובעת							יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	0 (1)										

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

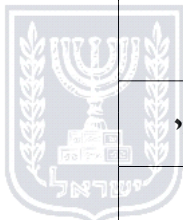
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ללא שינוי בזכויות הבניה עפ"י תוכניות מאושרות גז/2/414, גז/2/414/א, גז/1000

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתחום המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

עפ"י הזכויות שנקבעו בתוכניות קודמות

6.2 היטל השבחה

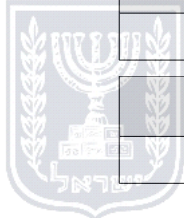
היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיד עם אישור התוכנית	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 424-0465153 שם התוכנית: בית נחמיה חמ/מק/38/414

עורך התוכנית: רם ערמון תאריך: 13.3.17

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי				
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ	
חקלאי משקי	995	-	405 (1)	45	-	(2)	450	245	3 (3)	11 (4)	2	1	5.0	4.0	4.0	4.0	(5)

- (1) זכויות הבניה העיקריות הינן עבור בית בעל המשק + בית לבן ממשיך- 200 מ"ר בקומה 220 מ"ר ב-2 קומות, 350 מ"ר ב- 2 מבנים ויחידת הורים 55 מ"ר, הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שנקבעו ע"י ועדה מחוזית. הקמת מבנים לפעילות לא חקלאית בשטח כולל של 500 מ"ר. עפ"י תוכנית גז/1000 לסעיפיה.
- (2) שטח הבניה של המרתף לא יחרוג מהיטל קומת הקרקע.
- (3) מותר להקים 3 יחידות דיור ב- 2 מבנים.
- (4) מפני הקרקע.
- (5) קו בנין אחורי לא יותר עמוק מ-45 מ' מהגבול הקידמי.

