

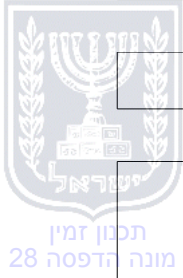
הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0548651

פנחס עידן - מושב אחיסמך

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

- א. תכנית זו משנה קווי בניין צדיים בנחלה לאפשר הסדרת מבנה קיים וחריגות פרגולה.
- ב. אין תוספת יח"ד בתכנית.
- ג. תוספת של 50 מ"ר לשטח עיקרי, עפ"י סעיף 62 א (ב 17).
- ד. הריסת חריגות מבנים ופרגולות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פנחס עידן - מושב אחיסמך

ומספר התכנית

מספר התכנית 424-0548651

1.2 שטח התכנית 19.372 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 62א (א) סעיף קטן 17, 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

191660 קואורדינאטה X

650165 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 4763, חלקה 2, משק 32/1**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	32	אחיסמך	אחיסמך

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4763	מוסדר	חלק	1	28

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
15/08/1996	4536	4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 393/ 12 ממשיכות לחול.	כפיפות	גז/ 393 / 12
16/06/1983		2935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 393/ ב. הוראות תכנית גז/ 393/ ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גז/ 393 / ב
31/10/1988		3589	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 393/ ג. הוראות תכנית גז/ 393/ ג תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גז/ 393 / ג
09/11/1988		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 90/ גז ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 90 / גז
10/11/1955		449	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תגפ/ 393. הוראות תכנית תגפ/ 393 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	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			מייקל כספי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		מייקל כספי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01: 12 06/09/2018	מייקל כספי	04/09/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 28

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	פנחס עידן			אחיסמך	(1)				shayid@iaa.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 32/1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פנחס עידן			אחיסמך	(1)				shayid@iaa.gov.il

(1) כתובת: משק 32/1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		

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	מייקל כספי	20907484	מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ער	תל אביב- יפו	(1)	26	03-5522295	03-5522295	mc@caspiarc hitects.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	גימעה בדיר	1434	חורש משרד מדידות	רמת גן	(2)	1	03-6731334	03-6731334	horeshsh@g mail.com

(1) כתובת: בית ציוני אמריקה.

(2) כתובת: חורש מדידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

- א. תוספת של 50 מ"ר לשטח עיקרי. עפ"י סעיף 62 א (ב 17)
- ב. הריסה של חלקי מבנה ופרגולות חורגים.
- ג. שינוי קווי בניין ע"פי סעיף 62 א-א-4 לחוק תכנון ובניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ללא שינוי שטח המגרש למעט תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי ע"פ סעיף 62 א(ב 17).
- ב. הריסת כל המסומן להריסה בתשריט "מצב מוצע".
- ג. שינוי קווי בניין צדיים מ 4 מטר עפ"י המסומן בתשריט "מצב מוצע".



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2
להריסה	מגורים בישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.05	3,110	מגורים בישוב כפרי
83.95	16,262	קרקע חקלאית
100	19,372	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.06	3,110.55	מגורים בישוב כפרי
83.94	16,254.37	קרקע חקלאית
100	19,364.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים מגורים, פלי"ח ומבני משק.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חלקה א, הצבוע בתשריט בצהוב. מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים. אזור זה כאשר הוא חלקה בעלת רצף קרקעי, יהיה בחלק החזיתי של החלקה בצמוד לדרך.
ב	הוראות בינוי תותר הקמת 2 יחידות דיור, האחת לבעלי משק ואחת לממשיד. כל אחת עד 200 מ"ר ברוטו בקומה אחת או עד 220 מ"ר ברוטו ב- 2 קומות. כמו כן תותר בניה של עד 45 מ"ר שטחי עזר בכל מן אחת היחידות הנ"ל. כמו כן תותר בנית מגורים להורים בגודל עד 55 מ"ר למגורים בתוספת של עד 45 מ"ר שטחי עזר. לא יהיו במגרש יותר מ-2 בנייני מגורים.
ג	חניה לפי תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה למבנה המגורים.
ד	עיצוב אדריכלי חומרי הגמר במבנה המגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה, ו/או בהתאם לפירוט שלהלן: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה/ים יהיו עשויים בטון, ו/או בלוקי בטון חלולים ו/או בלוקים אחרים עמידים, ו/או אבן ו/או כל חומר אחר, לרבות חומרי בנייה קלים כגון קונסטרוקציית מתכת וכד'. חומרי הגמר החיצוניים יהיו מטיח ו/או בטון חשוף ו/או אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או צבע אקרילי ו/או חומר אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי הבנייה של קירוי המבנה/ים יהיו מבטון ו/או רעפים ו/או חומרים קלים כגון עץ, אלומיניום וכד'.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים חקלאות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח באזור זה בו בניית מגורים אסורה, מותר לבנות מבני משק חקלאיים ולעבד בו עיבודים חקלאיים.
ב	הוראות בינוי באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי יעודו. במפורט בתוספת הראשונה לחוק.

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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
5	5	(6)	(6)		2	(5) 2	(4) 2					(1) 3111	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
		(7)	(7)									16254	1	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:

קוי הבנין בטבלה מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה. התיחסות למבנים קיימים: לפי התשריט.

הטבלה לפי הוראות תב"ע גז/12/393 המאושרת ותכנית מתאר משמ/90, משמ/1/90

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתא שטח 2 חלה גז/1000 ומותרים שימושים וזכויות בניה על פיה..

(2) 220 מ"ר לבית ראשון בן שתי קומות + 50 מ"ר (עפ"י סעיף 62 א (ב) 17) ליח"ד = 270 מ"ר + 55 מ"ר צמוד דופן לבית ראשון.

בית שני 220 מ"ר (לפי תב"ע קיימת) לבית בן שתי קומות.

(3) תותר 45 מ"ר לכל בית בנחלה + 45 מ"ר ליחידת הורים. לפי גז/12/393.

(4) בלא יותר משני מבנים כפי שמופיע בתכנית גז/12/393.

(5) 2 קומות.

(6) לפי תשריט.

(7) 3 או 0 בהסכמת שכן.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה. ב. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413. ג. תנאי הבקשה להיתר בניה יכללו בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
6.2	חניה בתחום מגרש החנייה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר
6.3	חשמל אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל, תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת- קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדר שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות הכוללות את דרכי הגישה אליהן, ייקבעו בתיאום עם חברת החשמל לישראל ? מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה, בתנאים אשר ייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
6.4	חשמל לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים שווים/גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ? מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבני פלי"ח בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, בכל תיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ? מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמה.
6.5	ביוב לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית מט"ש סגולה, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות.

<p>תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>תשתיות טלפון ומערכת כבלים יבוצעו בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (1), יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח עאמור ? אישור הוועדה המקומית, לרבות בימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ? קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 100 ו/או תא שטח מס' 200. ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. (1) או בסימון "חורשה לשימור" "חורשה להעתקה", או "חורשה לעקירה"</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>כל שימוש או היקף בניה אחר בתחום התכנית יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית שקמים.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה ייגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה</p>	

6.14	הריסות ופינויים
	כל המסומן להריסה בתשריט "מצב מוצע" ייהרס במידה ולא ניתן יהיה להוציא עבורם היתר בניה כחוק לאחר אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28