

6000 389619-1

1

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0378133

פיצול נחלה - בית עריף 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

1

מינהל התכנון-מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 424-0378133  
 התכנית מאשרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
 ביום 26.11  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
 מנכ"לית מינהל התכנון  
 יו"ר הוועדה המחוזית

3 חלק

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין  
 סוג תכנית  
 תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

הוועדה המחוזית - מחוז מרכז  
 2019-07-03  
 ג' תש"פ

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
 החלטת הוועדה המחוזית משנה מיום  
 18/7/19  
 מסכנו המחוז תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסדיר הקצאת מגרש בתוך נחלה, זאת בכפוף להחלטת בית משפט לענייני משפחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

פיצול נחלה - בית עריף 28

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

424-0378133

מספר התכנית

11.881 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין  
 קואורדינאטה X 193348  
 קואורדינאטה Y 656219



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 24

**1.5.2 תיאור מקום**

המשק נושק לגבול מערבי של בית עריף

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: בית עריף

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית עריף			

שכונה קצה המושב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 24

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6831	מוסדר	חלק	15	

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 24

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623	28/11/2005
גז/ 1 / 423 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1 / 423 / 1. ב. הוראות תכנית גז/ 423 / 1 / ב תחולנה על תכנית זו.	2915		28/04/1983
גז/ 1 / 423 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1 / 423 / 1. ג. הוראות תכנית גז/ 423 / 1 / ג תחולנה על תכנית זו.	3589		31/10/1988
משמ/ 57 / גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ונזניון משמ/ 57 / גז ממשיכות לחול. שינוי- הגדלת תחום חצר המגורים ל-2.5 דונם	0		18/04/1989



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.7 מסמכי התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	29/12/2017	טליה מרקוביץ	29/12/2017		לא

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 24

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



משרד תכנון ומב'  
מס' 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יקירה לחם			בית עריף	(1)		08-8601116		talya.marko@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כולל במייל באמצעות עורכת התכנית, כתובת: בית עריף 28.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יקירה לחם			בית עריף	(1)		08-8601116	08-8601116	y

(1) כתובת: בית עריף 28.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



משרד תכנון ומב'  
מס' 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גומעה בדיר	1434	שאול חורש	רמת גן	(1)		03-6731334		horeshsh@zahav.net
מודד מוסמך	מודד	שאול חורש	260	שאול חורש	רמת גן	(2)	1	03-6731334	03-6731334	horeshsh@gmail.com

(1) כתובת: משרד ראשי - רח' לוי 1 רמת גן.

(2) כתובת: לוי 1 רמת גן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 בייעוד מגורים א' ממגורים ביישוב כפרי (תחום המגורים בנחלה).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. פיצול מגרש ושינוי ייעוד המגרש המפוצל מ"אזור מגורים בנחלות" ל-"מגורים א' "



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים ביישוב כפרי	500, 110
קרקע חקלאית	600

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ביישוב כפרי	110
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	600

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	10,211	85.94
מגורים ביישוב חקלאי	1,670	14.06
סה"כ	11,881	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	501.24	4.21
מגורים ביישוב כפרי	1,196.75	10.06
קרקע חקלאית	10,203.83	85.73

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,901.82	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים א'**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

שימושים	4.1.1
מגורים עבור יחידת דיור אחת	
הוראות	4.1.2

**4.2 מגורים בישוב כפרי**

שימושים	4.2.1
מגורים עבור 2 יח"ד במבנה אחד, כולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, למגרש המפוצל.	
הוראות	4.2.2
א	
בינוי /או פיתוח שתי יח"ד ( אחת ראשית והשניה לדור שלישי) במבנה אחד. מבני עזר, סוכה חדר כביסה, בריכת שחיה פרטית, מרתף כמוגדר בתקנות תכנון ובניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת המגורים שמעליו.	

**4.3 קרקע חקלאית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

שימושים	4.3.1
פעילות חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.	
הוראות	4.3.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שדות	עיקרי	שדות				עיקרי
5	2	3	2.25	1	2	9	1	215			30	185	500	200	מגורים אי	
5	(6)	3	3	1	(5) 2	9	(4) 2	450		(3) 190	(2) 30	(1) 230	1200	500	מגורים בישוב כפרי	
5	(8) 0	(8) 0	(8) 0									(7)	10200	600	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 המייבאים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**



- (1) 175+55 יח"ד במבנה אחד.
- (2) השטח יכלול: נמ"ד, מחסן, חניה מקורה.
- מיקום שטחי שירות יהיה חילופי בין הקומות ובין השימושים..
- (3) מרתף עד 190 מ"ר ובמסגרת מבנה המגורים שמעליו..
- (4) 1+ יח"ד הורים.
- (5) בנוסף, קומת עמודים עד 1.80 מ'.
- (6) קו תחום חצר מגורים.
- (7) מבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ומרחקים בין מבנים עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות ובהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה..
- (8) 3 או 0 למבני משק חקלאיים בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגנות יהיה למגרש המבקש.

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מורה הדפסה 24

<b>6.1 חניה</b>	יינתן פתרון לחניית בתחום המגרש לכל יחידה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.2 זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה</b>	זיקת הנאה - דרך גישה לרכב מוטורי וגישה רגלית למגרש המפוצל.
<b>6.3 היטל השבחה</b>	הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק , מיוזם התכנית.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

*יחידה*



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24