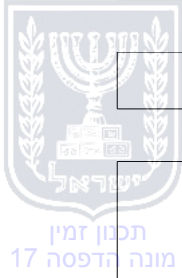


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 424-0889279

בית עריף משפחת יוסף



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

בבית המגורים בחזית המשק הייתה קיימת מרפסת בקומת קרקע עם גג רעפים רעוע. הגישה לקומה א היתה מגרם מדרגות בצידי הבית.  
מכיוון שהגג היה רעוע פעל בעל המשק להחלפתו ויצר גרם מדרגות בחזית המרפסת.  
את המדרגות יזיז בעל המשק לצידי המבנה אולם את המרפסת שיצר ירצה להשאיר.  
על מנת לאפשר זאת יש צורך בשינוי קו הבניין קדמי ל- 3 מ'.  
מבוקשת תוספת שטח בניה לפי סעיף 62א(א) 9- (הקלה 6%)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית עריף משפחת יוסף

מספר התכנית 424-0889279

1.2 שטח התכנית 9.642 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (9)

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	193850
	קואורדינאטה Y	655300

**1.5.2 תיאור מקום****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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6830	מוסדר	חלק		12-13

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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
28/04/1983		2915	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1 /423 /1. ב. הוראות תכנית גז/ 423 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גז/ 1 /423 /1 ב
31/10/1988		3589	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1 /423 /1. ג. הוראות תכנית גז/ 423 /1 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 1 /423 /1 ג
18/04/1989		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 57 /גז. הוראות תכנית משמ/ 57 /גז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 57 /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			רחאל בלולו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		רחאל בלולו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רחאל בלולו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 10 04/08/2020	רחאל בלולו	04/08/2020			מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 59 28/12/2020	רחאל בלולו	28/12/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		08: 16 04/08/2020	רחאל בלולו	04/08/2020		1: 250	מחייב	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
	פרטי	מיכה יוסף			בית עריף	בית עריף ) (1	62			micayael@ netvision.ne t.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן 62.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכה יוסף			בית עריף	בית עריף ) (1	62			micayael@netvision .net.il

(1) כתובת: הירדן 62.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחאל בלולו	29264		רחובות	עזרא	4	050-7366089		7366089@gm ail.com
	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה ומגדל	12	03-9523332		dan@dnts.co. il

**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	במגרש 62A מגורים+מבני משק+פל"ח
קרקע חקלאית	במגרש 26B מבני משק+גידולים חקלאיים

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**

שינוי קו בנין קדמי נקודתי ותוספת שטחים עיקריים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי קו בנין קדמי נקודתי לבניה קיימת בלבד מ-5 מ' ל-3 מ' עפ"י סעיף 62א(א) 4.
- תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א(א) 9 לחוק תכנון ובניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	62A
קרקע חקלאית	62B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	62A
בלוק מבנה להריסה	קרקע חקלאית	62B
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	62A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,796	18.62
קרקע חקלאית	7,850	81.38
סה"כ	9,646	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,796.31	18.62
קרקע חקלאית	7,849.23	81.38
סה"כ	9,645.54	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בנחלות תותר הקמת שלוש יחידות דיור: למתיישב, להוריו ולבן ממשיך.  שטח הדירות של המתיישב והבן ממשיך יהיה בהתאם לתוכנית מאושרת גז/א+ב+ג, משמ/57  וגודלה של היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ"ר ותהיה צמודה לאחד משני המבנים.  יחידות מגורים אלו מותר לבנות בלא יותר מאשר שני מבנים.  תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח  עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.  תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא יחשבו כקומה.  תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.  בתוכנית זו מבוקשת תוספת שטח בניה לפי סעיף 62א(א)9 (הקלה 6%)  רום גובה מקסימאלי של מבנה המגורים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע.  תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים  שמעליו.  תותר בניית מבני פל"ח בהתאם להוראות תוכנית גז/1000</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בניו</b>  ברכות שחיה  תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הוועדה המחוזית כנספח.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש להקמת מבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה או לגדל בעלי  חיים עפ"י המלצת משרד החקלאות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(8) 3		(7) 0	4	4	(6) 2	(4) 2		(3)		(2) 95	(1) 512.76	1796	62A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
			(10)	(10)							(9)	7849	62B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) 200 מ"ר בקומה 220 מ"ר ב-2 קומות 350 מ"ר ל-2 יח"ד (עבור בעל משק ובן ממשיך) 55 מ"ר עבור יחידת הורים +הקלה 6% משטח המגורים (1796 מ"ר) שהם 107.76 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי 512.76 מ"ר.
- (2) תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של עד 45 מ"ר שלא יחשבו כקומה. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל של עד 25 מ"ר בהתאם להוראות תוכנית גז/423/1.
- (3) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו, בהתאם להוראות תוכנית גז/423/1.
- (4) 1 עבור בעל משק 1 עבור בן ממשיך ויחידת הורים 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים. 3 יח"ד ב-2 מבנים.
- (5) גובה מקסימאלי של מבנה לא יעלה על 11 מ' מעל הקרקע בגג רעפים..
- (6) 2+ מרתף.
- (7) לתחום המגורים.
- (8) 3 מ' עבור בניה קיימת 5 מ' עבור בניה חדשה.
- (9) עפ"י המלצת משרד החקלאות.
- (10) קו בנין צידי למבנה חקלאי-3מ' או 0 בהסכמת שכן.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

ייתכן פתרון חניה בתחום המגרש לכל יחידה, עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור על מי נגר עילי .  
לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף האטומים למים, שטחים אלה יהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

בקרקע חקלאית :אישור משרד החקלאות בדבר התאמת המבנה למטרות חקלאיות.  
הריסת המבנים המסומנים להריסה בהיתר או הסדרתם בבקשה להיתר .  
סימון משטחי חניה עפ"י חוק.  
תשלום היטל השבחה.  
חתימה על כתב שיפוי.

6.4

כתב שיפוי

תנאי לאישור התוכנית- כתב שיפוי לטובת הוועדה לתכנון ובניה.

6.5

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.

6.6

הריסות ופינויים

מבנה A - פירוק מעטפת המבנה והשבת המבנה לקדמותו. המבנה הוקם ע"י הסוכנות.  
הריסת מדרגות בבית מגורים בחזית המשק החורגות מקוו בניין.  
סככה חקלאית הצמודה למבנה A יהיה עבור פעילות חקלאית בלבד או שתוגש בקשה לשינוי השימוש.  
בבית המגורים בחזית המשק, חלק משטח קומת הקרקע יוסב לפל"ח משרד, תוגש בקשה מיד עם אישור התוכנית.  
מבנה B - מבנה להריסה .  
מבנה C - התאמת המבנה להיתר 941168, סככה שללא היתר להריסה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי