

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0754101

אחיסמך - הסדרת זכויות והפרדת מגרש מנחלה משק 15



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדירה פיצול מגרש מנחלה עם יחיד בנויה, תוך קביעת הוראות וזכויות בניה ליחידה המפוצלת. פיצול מגרש מהנחלה יאפשר לרשום את המגרש כיחידת רישום נפרדת מהנחלה. יחידת הדיור במגרש המפוצל לא נגרעת ממספר היחידות בנחלה. שטח המגרש המבוקש לפיצול מהנחלה הוא 500 מ"ר.

בנוסף, מסדירה התכנית קו בנין קדמי של מבנה המגורים של בעל המשק בהתאם למצב קיים מ-5מ' ל קו בנין 0מ' - מצב זה נוצר לאחר הכנת תכנית לצרכי רישום למושב, שהסיטה את קו הדרך לכיוון מערב. המבנה הוקם על פי היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אחיסמך - הסדרת זכויות והפרדת מגרש מנחלה משק 15

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
424-0754101

שטח התכנית
3.404 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

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

191100 קואורדינאטה X

649195 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 15, אחיסמך

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: אחיסמך

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	הזית	אחיסמך

שכונה רח' הזית 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4764	מוסדר	חלק		15, 32

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/1988			0	תכנית זו מחליפה את תכנית משמ/90/גז בתחומה של תכנית זו.	החלפה	משמ/90/גז
10/11/1955			449	תכנית זו מחליפה את תכנית תגפ/393 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	תגפ/393
28/11/2005		623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/1000. הוראות תכנית גז/1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/1000



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית שוורץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 58 08/08/2021	אייל רבינוביץ	01/07/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 18 24/11/2020	אורית שוורץ	30/04/2020		1: 1250	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
	פרטי	שרה מתוק			אחיסמך	הזית	7	09-8352500		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוורץ		אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	77	0585288188		os.landplan@gmail.com
	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מנחלה והסדרת זכויות והוראות בניה באזור המגורים בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד לנחלה
2. פיצול מגרש מגורים בנחלה
3. הסדרת זכויות בניה
5. שינוי קוי בניין בהתאם למצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	15A
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	15A
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים א'	2
להריסה	מגורים בישוב כפרי	15A

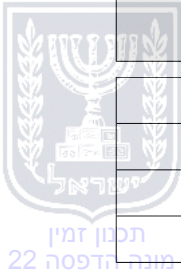
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	88.13
דרך מאושרת	404	11.87
סה"כ	3,404	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	403.96	11.87
מגורים א'	500	14.69
מגורים בישוב כפרי	2,500.01	73.44
סה"כ	3,403.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ביחידת דיור אחת. חניה, מבני עזר, מרתף ושטחי שירות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	1. תותר בניה של יחידת דיור אחת בשתי קומות. 2. יותר מרתף בקונטור קומת הקרקע.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים בשתי יחידות דיור כאשר אחת מהן היא יחידת הורים נסמכת בת 55 מ"ר. 2. חניה, מבני עזר, מרתף ושטחי שירות. 3. יותר מרתף בקונטור קומת קרקע. 4. פעילות לא חקלאית (פל"ח) תותר בתנאי עמידה בכל ההנחיות המפורטות בתכנית מאושרת גז/1000.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	תותר הקמת 2 יחידות דיור, כאשר אחת מהן היא יחידת הורים נסמכת בת 55 מ"ר שטח עיקרי. קרקע חקלאית: מבני משק ועיבודים חקלאיים, יותרו בשטח זה שטחים חקלאיים בהתאם להחיות משרד החקלאות ובאישור הועדה המקומית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 וכן השימושים מעבר ו מתקני תשתית, מיתון תנועה, חניות, שבילים, הכוונה ותאורה, גינון, פיתוח וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם. ישמש לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ואופניים.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	2.4	4	(4)	2	11	1	40	250	(3)	(2) 50	(1) 200	500	2	מגורים	מגורים א'	
(11) 0	(10) 0	(9) 4	(8) 2.5	(4)	2	11	(7) 3		595	(3)	(6) 100	(5) 495	2500	15A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(16)	(16)	(16)	(16)		(15)	(14)	(13)		(12) 500					15A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120 מ"ר בקומת הקרקע ו-80 מ"ר בקומה א'.

(2) עד 50 מ"ר שטח שירות שיכולים להיות ממוקמים מעל או מתחת לקרקע.

(3) יותר מרתף בקונטור קומת קרקע.

(4) תותר קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.

(5) כל יחידה בשטח של 220 מ"ר + יחידת הורים נסמכת בשטח כולל של 55 מ"ר.

(6) 50 מ"ר שירות לכל יחידה. ניתן למקם את שטחי השירות מעל או מתחת לקרקע..

(7) 2 יח"ד ובנוסף יחידת הורים..

(8) 2.5 מ' בגבול עם מגרש מגורים מס' 2. בגבול עם הנחלה השכנה ישמר קו בנין של 4 מ'..

(9) 4 מ' או לפי קו מבנה קיים בשטח כמסומן בתשריט. כל בניה נוספת וחדשה תהיה בקו בנין צידי 4 מ'..

(10) בגבול עם שטח חקלאי באותה נחלה.

(11) קו בנין 0 לבנין קיים. כל בניה נוספת וחדשה תהיה בקו בנין קדמי 5 מ'..

(12) - עבור שימושים המצויינים תחת "תכליות ושימושים" ס"ק א'-ג': עד 500 מ"ר בשטח מותר עפ"י גז/1000..

(13) עבור מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות: מבנה אחד בנחלה. עבור אירוח כפרי (מבנה קיט כפרי): 2 יח' לכל דונם מתחום המגורים, ולא יותר מ-4 יח'..

(14) עבור שימושים המצויינים תחת "תכליות ושימושים" ס"ק א'-ג': עד 5.2 מ' גובה, שיא הגג מפני הקרקע. עבור שימושים המצויינים תחת "תכליות ושימושים" ס"ק ד': עד גובה 3.4 מ' עבור גג שטוח.-

עבור מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות : 3.5 מ"י - עבור אירוח כפרי (מבנה קיט כפרי) : 3.5 מ"י..

(15) - עבור מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות : קומה אחת. - עבור אירוח כפרי (מבנה קיט כפרי) : קומה אחת..

(16) על פי גז/1000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

הוראות למתן היתרים למבנים הזמניים המיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות וכל שימוש אחר בהם יהווה סטייה ניכרת. תותר הקמתם בנחלה בתנאים הבאים:

1. סוג המבנה:

תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו, מוכן להקמה, המבנים יוצבון על הקרקע הטבעית ללא יסודות.

2. מיקום המבנה:

מבנה להלנת עובדים זרים ימוקם בתחום המגורים ולא בסמוך למבנה ארוח כפרי.

3. קווי בניין ומרווחים: קווי בנין ומרווחים למבנים אחרים בנחלה יהיו בהתאם להוראות תכניות המתאר והמפורטות החלות על הישוב שבו מוקם המבנה.

4. גודל המבנה:

גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש בתחום אזור המגורים בנחלה ובמידה ולא מתאפשר יהיה צמוד לו בהתאם להנחיות משרד התמ"ת לגודל הנדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על המספר המקסימלי שנקבע על ידי משרד החקלאות ובתקנות למבנה (עד 90 מ"ר עבור כל נחלה).

שטחו של מבנה למגורי פועלים ייכלל בסך כל השטח הבנוי בתחום השטח המותר המוגדר תחת "סה"כ שטח בניה עבור פל"ח בחלקה א". המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מ'.

5. תשתיות:

המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות פיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.

החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.

תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

6. אישורים מאת גורמים מוסמכים:

כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל תוודא הועדה המקומית קיום התייעצות עם המועצה האזורית וקבלת אישורים כדלקמן:

- א. אישור משרד העבודה להעסקת פועלים זמניים בחקלאות, ולהתאמת המבנה לתקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים מגורים הולמים) התשס"ו 2000.
- ב. אישור מנהל מקרקעי ישראל.

6.1	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>ג. אישור משרד החקלאות. ד. אישור רשות הכבאות. ה. אישור משרד הבריאות.</p> <p>7. התחייבות וערבות להבטחת קיום תנאי ההיתר : מבקש ההיתר יחתום כתנאי למתן ההיתר על הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שהועדה המקומית תוכל עפ"י דין להיכנס למקרקעין להרוס את המבנה על חשבון בעל ההיתר ולפנותו במידה ובעל הנחלה לא עשה כן בתום תוקפו של ההיתר. תנאי זה ירשם בהיתר הבניה. הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר לפי הפרק הנ"ל, כאשר תוודא הועדה המקומית שמגורי פועלים זרים אינם משתלבים בסביבה.</p>
6.2	ביוב
	<p>לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים הרלוונטית. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים.</p>
6.3	חניה
	<p>מס' מקומות החנייה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה.</p>
6.4	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>1. פעילות לא חקלאית (פל"ח) תותר בתנאי עמידה בכל ההנחיות המפורטות בתכנית מאושרת גז/1000.</p> <p>2. חומרים מסוכנים : לא יותרו שימושי פלח אשר במסגרתם ובמהלכם נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, (להלן : חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן, לא יותרו שימושי פלח אשר במהלכם נוצרת פסולת מסוכנת כהגדרתה בחוק האמור, או נפלט חומר מסוכן לסביבה.</p> <p>3. איחסון : א. ייאסרו - מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי, ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. ב. יותר איחסון בהתאם להנחיות גז/1000. ג. לא תותר אחסנה של פסולת לרבות גרוטאות, ופסולת בנין.</p> <p>4. מים ושפכים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תישמר הפרדה פיזית מוחלטת בין קווי הקולחים המשמשים להשקיית גידולים חקלאיים בשטחי החקלאות לבין מערכת המים הקיימת של המושב. איכות : למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים משימושי הפלח, נכללים מרכיבי שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום מבנה פל"ח לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.</p>

ניהול מי נגר	6.5
<p>בניה משמרת מים לפי תמא 1:</p> <p>השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החלחול לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה - הריסת מבנים קיימים שנבנו שלא כדין ובהפסקת שימושים במבנים קיימים שאינם תואמים את התכנית המאושרת.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>א) עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב) באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>ג) באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות המסופחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>	



6.8	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק, מיוזם התכנית.</p>
------------	--

7. ביצוע התכנית

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

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

מיידי

