

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0925552

תוספת יח"ד שלישית בנחלה - רח' דן 9, נחלים

מרכז

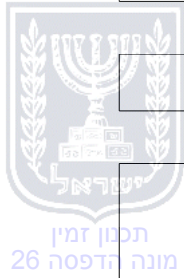
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005109838/310>

דברי הסבר לתכנית

נחלה הנמצאת בחלק הצפון מערבי של מושב נחלים, בגוש: 6811, חלקה: 99, מגרש: 3, מבוקשת תוספת יח"ד שלישית ללא תוספת זכויות בנייה. התכנית קובעת הוראות עבור היחידה השלישית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת יח"ד שלישית בנחלה - רח' דן 9, נחלים		
מספר התכנית	424-0925552	
שטח התכנית	12.314 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (8)

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

191300

קואורדינאטה Y

663500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות : נחלים

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחלים	דן	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6811	מוסדר	חלק		99

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>גז/424/ב</u>	החלפה		2912			21/04/1983
<u>גז/424/ג</u>	החלפה		3592			13/11/1988
<u>משמ/58</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/58. הוראות תכנית משמ/58 תחולנה על תכנית זו.	3494	165		25/10/1987
<u>גמ/424</u>	החלפה		608			19/06/1958
<u>גז/1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/1000. הוראות תכנית גז/1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623		28/11/2005

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות מאושרות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				Lea Dadonne			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		Lea Dadonne		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	11/04/2022	Lea Dadonne	19: 44 11/04/2022	טבלת זכויות מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/12/2022	ליאה ברכה צור דדון	13: 33 07/12/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/05/2022	ליאה ברכה צור דדון	00: 22 30/05/2022	מצב מאושר. הנושאים המחייבים : ייעודי הקרקע, קווי בניין.	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

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	מיכל רנג'בר			נחלים	דן	9			elonran@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל רנג'בר			נחלים	דן	9			elonran@gmail.com

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	Lea Dadonne		ליה צור דדון אדריכלים	יהוד	דרך העצמאות	6	08-8555188		arch@lda.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

תוספת יח"ד שלישית בנחלה ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יחידת דיור נוספת בנחלה, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב.
- שינוי קו בניין אחורי מ-8 מ' ל-5 מ', עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,043	100
סה"כ	3,043	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,041.62	100
סה"כ	3,041.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגורים פל"ח, עיבוד קרקע והחזקת בע"ח .
מבני עזר.
בריכת שחייה פרטית.

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

פל"ח ע"פי גז/1000

עלית גג :

תותר הקמת עלית גג בכל בית - מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.

מבני עזר :

תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא ייחשבו כקומה.
תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית-מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.

קווי בניין :

מבני עזר - קו בנין צדדי למבני משק חקלאי 3 מ' או 0 מ' בתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש.

בריכת שחיה :

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, בהתאם לתכנית מאושרת ולהנחיות המרחביות של הועדה המקומית.

מבנים ומתקנים הנדסיים :

מתקנים הנדסיים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.

צינורות, כבלים ומתקנים כגון : מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.

מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.

קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף.
מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.

ב

בינוי ו/או פיתוח

מגורים-

4.1

מגורים בישוב כפרי

תותר הקמה של 3 יחידות מגורים במגרש ועוד יחידת הורים צמודה לאחד המבנים, ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
יחידות הדיור תהיינה במרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשניה או צמודות בקו בנין 0 מ' בבית דן משפחתי.

ג

מרתפים

מרתף גגות וגדרות:
תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו וגובהו תותר עד 2.40 מ'.

ד

חניה

תותר הקמת חניה מקורה לרכב.
החניה יותאם למבנה מגורים מבחינה אדריכלית וגם מבחינת חומרי הגמר, גובה חניה מקורה לא יעלה 2.40 מ'.
חניה מקורה תבנה בקו בניין קדמי 1.5 מ' מינימום וקו בנין צידי 0 מ' או 2 מ' מינימום.
תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי 0 מ', בתנאי שער חניה עם פתיחה שלא חורגת מעבר לגבול מגרש קדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
					עיקרי	שרות								
מגורים	מגורים	101	3043 (1)	405 (2)	95 (3)	500 (4)	4 (5)	11	2 (6)	1 (7)	0 (8)	5	4 (9)	
בישוב כפרי	בישוב כפרי	101	(10)			500 (10)	(10)	(10)	1 (10)	0 (10)	(10)	5 (10)	(10)	
מגורים	מגורים													
בישוב כפרי	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

הוראות טבלה 5:

מרחק בין מבני מגורים הוא 5 מ' מינימום או 0 מ' במקרה של דו משפחתי בתוך נחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י משי"מ/58.

(2) 350 מ"ר + 55 מ"ר (יח"ד הורים) = 405 מ"ר ל-4 יח"ד כולל יח"ד הורים.

(3) תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר = תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר, סה"כ $95 = 45 + (25 \times 2)$ מ"ר.

(4) תותר בניית מרתף בהיקף קומת קרקע בנוסף.

(5) בית ראשון + בית שני + בית שלישי + יח"ד הורים 55 מ"ר (צמוד לבית בעל המשק) = סה"כ 4 יח"ד בשלושה מבנים.

(6) 2 קומות ועוד קומת עליית גג. שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.

(7) קומת מרתף.

(8) קו בנין מתייחס לתחום המגורים.

(9) למגורים קו בנין צידי 4 מ'. למבני עזר קו בנין צידי 3 מ'. למבני משק 3 מ' ועד 0 מ' ובתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש.

(10) ע"פ הוראות תכנית גז/1000.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה בתחומי המגרש ועפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.

6.2**תשתיות**

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.

2. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך.

6.3**ניהול מי נגר**

1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.4**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

רעש - רמת הרעש מכסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**