

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-1003052

מגרש 13 ברנתייה משפחת טולדנו

מרכז

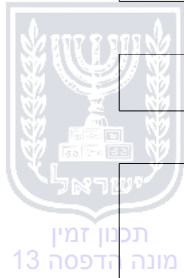
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במשק 13 ביעוד מגורים כפרי במושב רינתיה קיים היתר ללול מס' 950129 משנת 1995 בשטח החקלאי של חלקה א, מעוניינים להסב את שימושו למבנה לשימוש פל"ח. על מנת לאפשר זאת יש צורך בשינוי הצורה הגרפית של תחום השטח המותר למגורים על מנת שמבנה הפל"ח יהיה בתחום המגורים בשוב כפרי ולא בתחום השטח החקלאי. הצרחת השטחים הינה ללא שינוי סה"כ שטח של כל אחד מייעודי הקרקע. כמו כן, מוצע לשנות את המרחק לקו בנין קידמי מ- 5.0 מ' ל- 3.60 עבור בית מגורים קיים בסטייה מהיתר 13032 משנת 1983 וזאת מכיוון שמבקשים לאשר שינויים בבית המגורים. עבור מבנה B - בריכת שחיה - קביעת קו בנין קידמי - 2.10 מ' במקום 5 מ' וקו בנין צדדי 2.65 מ' במקום 4 מ' עבור מבני שרות E,D קביעת קו בנין צדדי - 1.60 מ' במקום 4 מ' המותרים ללא פתחים לכיוון השכן. עבור מבנה C משרד פל"ח - קביעת קו בנין צדדי 3.10 מ' כמו כן מעוניינים להגדיל את שטח הבניה ב 150 מ"ר שהם 6% משטח תחום המגורים בשוב כפרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 13 ברנטיה משפחת טולדנו

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

424-1003052

מספר התכנית

11.219 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (9)

פסי סעיף בחוק

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	196425
קואורדינאטה Y	661725

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: רנטיה

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
5727	מוסדר	חלק	25	

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
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/ 15 /49	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 15 /49. הוראות תכנית גז/ 15 /49 תחולנה על תכנית זו.	5094	3294		15/07/2002
גז/ 4 /49	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 4 /49 ממשיכות לחול.	3297			30/01/1986
גז/ 4 /49 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 4 /49 א. הוראות תכנית גז/ 4 /49 א תחולנה על תכנית זו.	3589			31/10/1988
גז/ 49	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 49. הוראות תכנית גז/ 49 תחולנה על תכנית זו.	1168			25/03/1965
משמ/ 115 /גז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 115 /גז. הוראות תכנית משמ/ 115 /גז תחולנה על תכנית זו.	0			25/08/1988



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				רחאל בלולו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחאל בלולו		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחאל בלולו		תשריט מצב מוצע 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			16/02/2023	רחאל בלולו	16: 03 16/02/2023		כן
תנוחה	רקע	1: 250		20/02/2023	רחאל בלולו	16: 02 20/02/2023		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		15/02/2023	רחאל בלולו	10: 36 16/02/2023		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	רון טולדנו			רנתיא	האורנים	13			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון טולדנו			רנתיא	האורנים	13			

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@gmail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה ומגדל	12	03-9523332		natan@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.



מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	בתא שטח 13A מגורים+מבני משק+פל"ח
קרקע חקלאית	בתא שטח 13B 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**

1. הצרחת שטחים בתחום חצר המגורים בנחלה, ללא שינוי בשטח הכולל.
2. שינוי קו בנין קדמי נקודתי למגורים ולבריכת שחיה ושינוי קו בנין צדדי למבני שרות ולמשרד פל"ח
3. תוספת 6% משטח המגרש (150 מ"ר) לשטח העיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבול אזור מגורים בישוב כפרי ללא שינוי בסה"כ שטח המגורים עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק תכנון ובניה.
2. שינוי קו בנין קדמי נקודתי לבניה קיימת בלבד מ-5 מ' ל-3.60 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.
3. שינוי קו בנין קדמי נקודתי לבריכת שחיה בלבד מ-5 מ' ל-2.10 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.
4. שינוי קו בנין צדדי מ-4 מ' לבריכה שחיה ל-2.75 מ', למבני שרות 1.60 מ', למשרד פל"ח 3.10 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.
5. תוספת שטחים עיקריים 150 מ"ר במסגרת 6% משטח אזור המגורים עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק תכנון ובניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	13A	בלוק מבנה להריסה	קרקע חקלאית	13B
קרקע חקלאית	13B	מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	13B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים בישוב כפרי	3,069	29.17	
קרקע חקלאית	7,453	70.83	
סה"כ	10,522	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים בישוב כפרי	3,097.82	29.39	
קרקע חקלאית	7,442.1	70.61	
סה"כ	10,539.91	100	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

בנחלות תותר הקמת שלוש יחידות דיור: למתיישב, להוריו ולבן ממשיך.
 בית לבעל משק, בית לבן ממשיך ויחידה השלישית ששטחה 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

4.1.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

בריכות שחיה

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הוועדה המחוזית כניספח.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

ישמש להקמת מבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה או לגדל בעלי חיים עפ"י המלצת משרד החקלאות.

4.2.2**הוראות**

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
5 (9)	0 (8)	4 (7)	4	2 (6)	11 (5)	3 (4)		3 (3)		70 (2)	605 (1)	3069	13A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
	(12)	(12)	(12)	(12)	5.2 (11)						500 (10)	2500	13A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
		(14)	(14)								(13)	7453	13B	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
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 400 מ"ר ל-2 יח"ד (עבור בעל משק ובן ממשיך) 55 מ"ר עבור יחידת הורים +הקלה 6% משטח המגורים (2500 מ"ר) שהם 150 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי 605 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/49/4.
- (3) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו, בהתאם להוראות תוכנית גז/49/4.
- (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) קו בנין צדדי נקודתי עבור בריכה -2.75 מ' עבור מחסני שרות 1.60 מ' עבור משרד פל"ח 3.10 מ' כמסומן בתשריט.
- (8) לתחום המגורים.
- (9) שינוי נקודתי ל 3.6 מ עבור בית המגורים, 2.10 מ עבור בריכה כמסומן בתשריט כל בניה בעתיד צריכה להיות בקו בנין חוקי.
- (10) לכל שימוש שטח הבניה הינו עפ"י תוכנית גז/1000 ראה פירוט סעיף 4.
- (11) 5.2 לאחסנה/תעשייה קלה 3.4 למשרדים (עפ"י הפירוט בתכנית גז/1000) 3.5 מ' למבנה לפועלים זרים ולאירוח כפרי.
- (12) עפ"י הוראות תוכנית גז/1000.
- (13) עפ"י המלצת משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בהליך הרישוי**

בקרע חקלאית :אישור משרד החקלאות בדבר התאמת המבנה למטרות חקלאיות.

6.4**הריסות ופינויים**

מבנה A - פירוק מעטפת המבנה והשבת המבנה לקדמותו עפ"י היתר 950129.
מבנה B -הוצאת היתר בניה לברכה פרטית .
מבנה C - הוצאת היתר בניה למבנה פל"ח.
מבנים D,E - הוצאת היתר בניה למבני שרות לברכה.

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

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 424-1003052 שם התוכנית: רנתיא 13- טולדנו
 עורך התוכנית: רחאל בלולו תאריך: 15/02/2023
 הערות:

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות									
מגורים בישוב כפרי	13A	3069 (1)	455 (2)	70 (3)		(4)	3 (5)	11(9)	2	1 (6)	5.0	4.0	4.0
קרקע חקלאית	13B	7453 (1)	(8)								5	(7)	(7)

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בהתאם לנספח .

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) 2 יח"ד במבנה אחד או ב-2 מבנים נפרדים. שטח הבנייה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר לקומה ושטח מירבי לדירה לא יעלה על 220 מ"ר + יח"ד שלישית וגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. מבני פל"ח (בכפוף לתוכניות גז/1000).
- (3) תותר הקמת מבני עזר בשטח 45 מ"ר ותותר הקמת סוכה וחדר כביה על גג שטח השטח 25 מ"ר, בהתאם להוראות תוכנית גז/49/4.
- (4) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.
- (5) 3 יח"ד = מתיישב+בן ממשיך+יח' שלישית להורים בשטח 55 מ"ר.
- (6) מרתף.
- (7) למבנה משק חקלאי תותר קו בנין 3 מ' או 0 בהסכמת שכן.
- (8) הקמת מבנים חקלאיים בהמלצת משרד החקלאות .
- (9) גובה מקסימאלי של בית מגורים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע בגג רעפים.

