

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0487777

שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח מגורים כפרי

מרכז

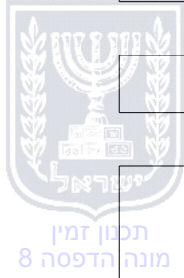
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא במסגרת תכנית משמ/32 שקבעה שטח 2190 מ"ר כשטח מגורים ביישוב כפרי מכלל מגרש 63 ושטח 5660 מ"ר כשטח חקלאי.  
התכנית ענינה :  
שינוי יעוד 310 מ"ר משטח חקלאי לשטח מגורים ביישוב כפרי .  
קביעת קו בנין קדמי 4.37 במקום 5 מ" , בגלל מבנה קיים , אבל כל בניה בעתיד תהיה בקו בנין 5 מ" .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח מגורים כפרי
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית 415-0487777

שטח התכנית 7.850 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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
קואורדינאטה X	192393
קואורדינאטה Y	651237

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

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: בן שמן (מושב)

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
6703	מוסדר	חלק	30	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/ 32	63

**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	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/ 479 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 479 ג. הוראות תכנית גז/ 479 ג תחולנה על תכנית זו.	3592		13/11/1988
משמ/ 32	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 32 ממשיכות לחול.	3779		11/05/1987



**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				אהרון לופטה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אהרון לופטה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	21/12/2016	אהרון לופטה	21/12/2016		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	21/12/2016	אהרון לופטה	31/12/2016		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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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	מזל הולנדר			בן שמן (מושב)	דרך הזית	63	052-6317248	052-6317248	mazalho@walla.com

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מזל הולנדר			בן שמן (מושב)	דרך הזית	63	052-6317248	052-6317248	mazalho@walla.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)		03-7632222	03-7632132	a-telavivmerkaz@land.gov.il

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה

ת.ד. 7246 קומות 3,5,6

ת"א 6701201.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אהרון לופטה	23402		כרמי יוסף	רקפת	13	08-9286252	08-9286089	lopata@netvision.net.il
	מודד	גימעה בדיר	1434		רמת גן	(1)	1	03-6731334	03-6731334	horeshsh@gmail.com

(1) כתובת: רמת גן לוי 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 יעוד שטח חקלאי למגורים בישוב כפרי ושינוי קו בנין מ 5 מ"מ ל 4.37 מ"מ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

המגרש נמצא במסגרת תכנית גז/32 שקבעה 2190 מ"ר כשטח מגורים בישוב כפרי ו 5660 מ"ר כשטח חקלאי. התכנית ענינה :

שינוי יעוד 310 מ"ר משטח חקלאי לשטח מגורים בישוב כפרי.

שינוי קו בנין קדמי מ 5 מ"מ ל 4.37 מ"מ בגלל מבנה קיים , אבל כל בניה בעתיד תהיה בקו בנין 5 מ"מ.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

7.85

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	100	מבנה להריסה
קרקע חקלאית	101	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	100	מבנה להריסה
קרקע חקלאית	101	מבנה להריסה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	5,660	72.10
מגורים בישוב כפרי	2,190	27.90
סה"כ	7,850	100

**מצב מוצע**

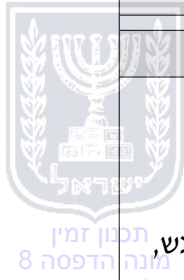
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,503.85	31.91
קרקע חקלאית	5,343.89	68.09
סה"כ	7,847.74	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	161.75

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מבני משק א. עיצוב אדריכלי: ע"פ תכנית בתוקף גז/479 ושינוייה ב. הוראות פיתוח: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים לא יבנה גדר רשת, בבקשה להיתר תוגש, כחלק מהתכנית, תכנית פיתוח הכוללת גובה $0.00 +$ -, חניות עפ"י חוק, מתקן אשפה, פילר חשמל ותקשורת ושבילי גישה, הכל בתאום עם המבנה הקיים.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית בתוקף גז/479 ושינויים
4.2.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים בישוב כפרי	100	2500	(1)	45		(2)		3	8	2	4	4		5
קרקע חקלאית	101	5350	(3)											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 יח"ד

יח"ד ראשונה ושניה : 200 מ"ר בקומה אחד או 220 מ"ר בשתי קומות, שתי יח"ד יחד 350 מ"ר.

יח"ד שלישית 55 מ"ר.

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

תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.

תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית..

(2) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעלא..

(3) ע"פ תכנית בתוקף גז/479 ושינוייה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 דרכים וחניות

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, בתחום המגרש.

### 6.2 חלוקה ו/ או רישום

לצרכי רישום יוגש תשריט חלוקה ע"פ תב"ע בתוקף ע"י מודד מוסמך.

### 6.3 הוראות פיתוח

מותר להקים גדר בגבול מגרש/חלקה בתנאי הסכמת שכנים ובאין הסכמת שכנים ההכרעה בידי הועדה המקומית. בחזית לדרך באזור המגורים אסורה גדר תיל.

### 6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה.  
ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

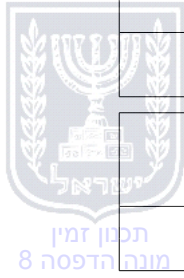
### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מזל הולנדר שם ומספר תאגיד: 55912364		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	מזל הולנדר שם ומספר תאגיד: 55912364		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	אהרון לופטה שם ומספר תאגיד: 17557703		חתימה:



4006748



## מרחב תכנון גליל

תכנית מאושרת למושב קובדים מס' 479/גמ

הקראת : ב נ ס מ ב

1. המסמך :

נפה - רמלה  
כפר - בן שמן  
נוש - 4002, חלקה - 18, 20-65  
" - 4021, " - 8-30  
" - 4067, " - 5-13, 50-61, 68

2. הגבולות :

בהתאם למסומן בקו כחול בתשרים.

3. שטח אזור התכנית :

890 דונם.

4. מבצע התכנית :

המס' להתיישבות של הסוכנות היהודית לארץ ישראל.

5. פוליטיקה :

הקרן הקיימת לישראל בע"מ.

6. תקנות :

על תכנית זאת תחולנה כל התקנות שנכללו בתכנית בנין ערים של מחוז המרכז לרבות התקונים שיוכנסו להבא בתקנות הנ"ל.

7. דרישות :

כל הדרכים הצבוריות תרשטנה על שם שר האוצר.

8. אזוריים : א. שבלת סימון האזוריים :

אזור	צבע האזור	שטח מודש מינימלי מס"ר	מספר המב- רשים	% שטח הבניה המכסימלי	גובה הבנינים	בנינים עור	רוח מהגבולות
חלקות לאיות	כיום ירוק מותחם ירוק כהה	10.000	84 /6	15% היותר 150מס"ר	2 קומות	85 מס"ר פרט לבניני (מסך)	5 מכל צד
ק"י	"	2.000	18	"	"	"	"
בנינים זבדניים	חום מותחם חום כהה				לפי אישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית		
שטחים מותרים פרטיים	ירוק מותחם ירוק כהה			"	"	"	"

ב. כל הבנינים יוקמו בהתאם לאזור המסומן בתשרים, אולם בידי הועדה המקומית להרשות בנינים שיהיו שונים במסדיהם בצורתם ובשטחם מאשר מסומן בתכנית, בתנאי שיסמנו קרי הבנין ושטח הבנין באהוזים.

