

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0502211

מד/מק/89/165 - שינוי קו בניין נקודתי בנחל כיסופים 791, מכבים.

מרכז

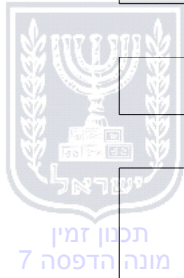
מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מצומצמת

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

בתכנית זו מבקשים לשנות קו בנין צידי נקודתי 0 מ' במקום 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/89/165 - שינוי קו בניין נקודתי בנחל כיסופים
791, מכבים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

420-0502211

מספר התכנית

0.614 דונם

שטח התכנית

תכנית מצומצמת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינאטה X 203225

קואורדינאטה Y 643425

1.5.2 תיאור מקום

במגרש גובל בצידו המזרחי עם מקלט ציבורי, מצפון וממערב בדרך פנימית (משתלבת) ומדרום במגרש מגורים דומה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	נחל כיסופים מ"ר	791	

שכונה מכבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5326	מוסדר	חלק	64	

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	תאריך
מר/ מק/ 165 / 75	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ מק/ 165 / 75 ממשיכות לחול.	5193	2737	12/06/2003
מר/ מק/ 165 / 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ מק/ 165 / 20 ממשיכות לחול.	4702		24/11/1998
מר/ 165 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ 165 / 10 ממשיכות לחול.	4510	2925	10/04/1997
מר/ מק/ 165 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מר/ מק/ 165 / 9 ממשיכות לחול.	4482	1670	23/01/1997
גז/ מד/ במ/ 165 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 165 / 5 ממשיכות לחול.	4051	247	29/10/1992
גז/ 165 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 165 / 4 ממשיכות לחול.	3843	1239	07/02/1991

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				נעמי גלברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי גלברט		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	22/08/2017	נעמי גלברט	22/08/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/11/2017	נעמי גלברט	06/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/08/2017	נעמי גלברט	22/08/2017		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	דוד שהרבני			מודיעין- מכבים- רעות	נחל כיסופים מ"ר	791			david@sharabany.co.il
	פרטי	סוזי שהרבני			מודיעין- מכבים- רעות	נחל כיסופים מ"ר	791			david@sharabany.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דוד שהרבני			מודיעין- מכבים- רעות	נחל כיסופים מ"ר	791			david@sharabany.co.il
חוכר		סוזי שהרבני			מודיעין- מכבים- רעות	נחל כיסופים מ"ר	791			david@sharabany.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomi@nomik g.co.il
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	101603		רחובות	הנשיא הראשון	38			shiri.friedma n@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם (1)					yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 672.



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 בקו בנין צידי נקודתי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין צידי נקודתי 0 במקום 3 מ'. עפ"י סעיף 62א.א(4)

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	791

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	614	100
סה"כ	614	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	613.47	100
סה"כ	613.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים א'" בתכניות התקפות.	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
שינוי בקו בנין צידי נקודתי 0 מ' (במקום 3 מ') במיקום עפ"י המפורט בתשריט.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	1	40		92.1	(2) 55	(1) 307	614	791	מגורים אי'

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) שטח עיקרי מכסי' בקומה 30%.

(2) חלוקת שטחי שירות ע"פ תכנית מאושרת מר/מק/75/165 : חצר משק, מחסן וממד סה"כ 30 מ"ר, קירוי חניה 25- מ"ר סה"כ שטחי השרות 55 מ"ר.

(3) 0 נקודתי עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.



נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תבע מר/מק/75/165

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר ²				שטח מכס' בקומה	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ¹			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						הקובעת	מתחת להקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	ל/ר	ל/ר	50%	55 ⁽¹⁾	15%	-	55 + 65%	1	40%	8	2	1	4	3	3	4
	791	614	307.0	55	92.1		454.1	1	245.6	8	2	1	4	3	3	4

¹ קווי בנין כמפורט בסעיף 15.6 בתכנית מאושרת מר/מק/75/165

² חלוקת שטחי שירות ע"פ תכנית מאושרת מר/מק/75/165

קירוי חניה – 25 מ"ר

חצר משק ו/או ממ"ד – 30 מ"ר

מחסן – 7 מ"ר נטו (שטח המחסן כלול בשטח המותר למבנה עזר)

ממ"ד - 7 מ"ר נטו (שטח המחסן כלול בשטח המותר למבנה עזר)