

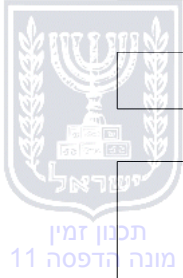
הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0898452

מד/מק/5/54 - נחל עיון 5/2, מודיעין

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
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

מגרש 405/3 הינו מגרש ביעוד מגורים ג' בשכונת נחלים. תכנית זו קובעת תוספת שטח בניה עיקרי עבור הרחבה במפלס הדירה (שטח מקורה בחזית קדמית + שטח מסתור כביסה בחזית פנימית) ועבור מרתף, שינוי הוראות הבינוי בתכנית מד/מק/43 ושינוי קו בנין קדמי נקודתי, כל זאת עבור דירת קרקע ברחוב נחל עיון 5/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/מק/54/5- נחל עיון 5/2, מודיעין

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

420-0898452

שטח התכנית 1.2

0.516 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	201313
קואורדינאטה Y	645104

1.5.2 תיאור מקום

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 עיון	5	

שכונה שכונת הנחלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5683	מוסדר	חלק	36	

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
גז/מד/במ/5	405/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



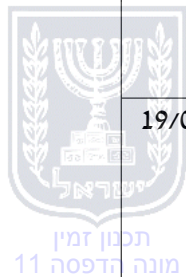
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ מד/ במ/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 5 ממשיכות לחול.	4215		19/05/1994
מד/ 5 / 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 5 / 1. הוראות תכנית מד/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4392	2358	17/03/1996
420-0480269	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0480269 ממשיכות לחול.	7901	10413	05/08/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי גלברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי גלברט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 40 18/10/2020	נעמי גלברט	18/10/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 01 14/03/2021	שירי פרידמן	14/03/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 37 07/03/2021	נעמי גלברט	07/03/2021	1	1: 250	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	חיים אברהם פסקל אלוש			מודיעין- מכבים- רעות	נחל עיון	5			pascalalush@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רכוש משותף בבעלות עיריית מודיעין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שד הרכס	13			nomi@nomikg.co.il
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	54			shiri.friedman@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 672.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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. תוספת זכויות בניה

2. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/מק/43

3. שינוי בקו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח בנייה עיקרי בהיקף של 10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62א(א) 1 (1)(א) לחוק.

2. תוספת שטח עיקרי תת קרקעי 74 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 1(8) לחוק.

3. שינוי הוראת בינוי מתכנית מאושרת מד/מק/43 לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק:

א. בדבר הרחבה במפלס הדירה בחזית קדמית,

ב. בדבר הרחבה בגינה פרטית של דירה בטיפוס מבנה פינתי,

ג. בדבר גובה מרתף מיני 2.2 מ' במקום 2.5 מ'.

4. שינוי נקודתי בקו בנין קדמי מ- 1.0 מ' ל- 0.5 מ'. לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק.

5. מתן אפשרות לניוד עד 2 מ"ר, שטח עיקרי או שירות, בין מפלסי הדירה לפי סעיף 62א(א) 9 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	36



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד 1	516.3	100
סה"כ	516.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	516.33	100
סה"כ	516.33	100



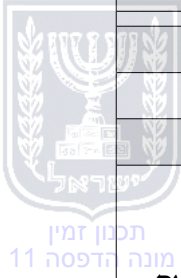
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים עפ"י המפורט בתכניות בסעיף 1.6 בתכנית זו עבור "אזור מגורים ג' מיוחד 1".
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(א) תוספת זכויות בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ההרחבה במפלס הדירה מכח תכנית זו ומכח תכנית מד/מק/43 יחד, לא יעלו על 25% משטח הדירה, כפי שאושר בהיתר הבניה המקורי לבניין. בנוסף, תותר הרחבה בקומת המרתף בהתאם להוראות מד/מק/43. 2. ניווד שטח עיקרי/שירות של עד 2 מ"ר בין מפלסים ללא צורך בהקלה. <p>(ב) מרתף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרחבת מרתף בקונטור המבנה בלבד עפ"י המאושר בתכנית מד/מק/43 סעיף 4.1.2 א 1.3. 2. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור, הגישה למרתף מתוך יחידת הדיור. 3. גובה המרתף יהיה 2.2 מ' מינ' <p>(ג) הרחבת דירה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתאפשר הרחבת הדירה בחזית קדמית מתחת לשטח מקורה קיים. הסגירה בחזית הקדמית תבוצע ע"י אלומיניום וזכוכית בלבד. 2. תתאפשר הרחבה בחזית קדמית שלא בהינף אחד. 3. פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לקיים במבנה גוון, פרופיל וכו'. 4. יותר סיפוח מסתור כביסה בחזית פנימית. 5. יחידות טכניות - במידה וההרחבה דורשת שינוי מיקום או תוספת יחידות למערכות טכניות קיימות, יש להציג במסגרת תכנית היתר הבניה מיקום חדש, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4) 1	(4) 4	(4) 2	(4) 2	1	3.5	12	7	852.5	(3) 74	(2) 242.5	(1) 536	516.3	36	מגורים ב'		

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) 526 מהיתר בניה 950212 + 10 מ"ר מבוקש בתכנית זו.
- (2) מהיתר בניה 950212.
- (3) מרתף עבור יח"ד זו בלבד.
- (4) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו.

6.2 היטל השבחה

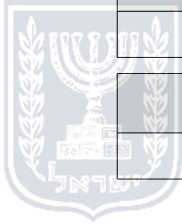
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום תחילתה. עבור חריגות בניה - מידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מגרש 405/3



מצב מאושר עפ"י תכנית גז/מד/במ/5

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מתחם / מגרש	לפי תכנית	יעוד		
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		(מטר)	סה"כ		מתחת לכניסה הקובעת						
								שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	לפי סעיף 9 (ז) (3)	1	3.5	12	25	2,450.00				2450.0	3121	405	גז/מד/במ/5	מגורים ג' מיוחד 1
															הקצאה של ועדה מיוחדת	

7	768.46			242.5	525.96	516.3	405/3	950212	היתר בניה
---	--------	--	--	-------	--------	-------	-------	--------	-----------

(**) הועדה המיוחדת היקצתה לכל יח"ד שטחי שירות המתוספים לזכויות הבניה הקיימות לפי הפירוט הבא:

- 7.5 מ"ר – ממ"ד
- 3.5 מ"ר – מערכות טכניות
- 25.0 מ"ר – מבואות וחדרי מדרגות
- 12.0 מ"ר – אחסנה
- 30.0 מ"ר – קירווי חניה
- 78.0 מ"ר שטח שירות ליח"ד

סה"כ

