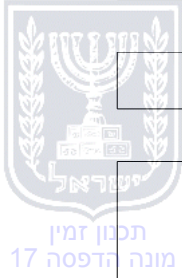


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0951343

מד/מק/5/55 - תוספת זכויות בניה נחל שקמה 5



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

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

שטח התכנית מהווה חלק ממגרש 503 בשכונת הנחלים שהינו מגרש ביעוד מגורים ב', מכח תכנית מד/5/1. התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, שינוי הוראות בינוי ושינוי קו ביניין לבית צמוד קרקע ברח' נחל שקמה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/5/55 - תוספת זכויות בניה נחל שקמה 5
		מספר התכנית	420-0951343
1.2	שטח התכנית		0.254 דונם
1.4	סיווג התכנית	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) (1) (א) (2)
		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	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	202325
קואורדינאטה Y	644925

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	נחל שיקמה	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5692	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/1994			4215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ מד/ במ/ 5
05/05/1999		3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
17/03/1996		2358	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 5/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 5/ 1
27/06/2002		3209	5090	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 5/ 12 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 5/ 12
24/10/2013		782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ מק/ 40
05/08/2018		10413	7901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0480269 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0480269



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי בודנהיימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי בודנהיימר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14:35 07/11/2021	טלי בודנהיימר	07/11/2021			רקע	בינוי
כן		19:03 08/11/2021	טלי בודנהיימר	07/11/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14:03 24/10/2021	טלי בודנהיימר	12/10/2021		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	עפרה לינצ'בסקי			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שיקמה	5			ofrapol@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עפרה לינצ'בסקי			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שיקמה	5			ofrapol@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עפרה לינצ'בסקי			מודיעין- מכבים- רעות	נחל שיקמה	5			ofrapol@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	טלי בודנהיימר	35614	טלי בודנהיימר	מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	95	08-9264745		Talib4@isdn. net.il
	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: כפר קאסם ת.ד. 672.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 קו בניין צדי תת קרקעי, נקודתי, ותוספת זכויות בניה להרחבת המרתף לדירה בנחל שקמה 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו ביניין צידי, תת קרקעי, נקודתי, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ב. שינוי הוראות בינוי מתכנית מאושרת גז/מד/במ/5 ותכנית מד/מק/43 לנושא מרתפים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

ג. תוספת זכויות בניה במרתף בהיקף של 15 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

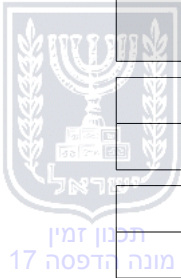
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	253.28	100
סה"כ	253.28	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	253.28	100
סה"כ	253.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימוש מגורים ב בתכניות תקפות המפורטות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחתי/ תת קרקעי</p> <p>1. יותר קירוי חלקי של החצר האנגלית הקיימת. גובה הקירוי המינימלי יהיה 2.5 מ' מפני רצפת המרתף. הקירוי לא יבלוט מעל לפני מפלס הקרקע. 2. אוורור טבעי ותאורה טבעית למרתף יהיו בהתאם לקבוע בחוק. 3. תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2	(5)	0	(4) 2	1	2	1	(2)	(3) 15	(2)	(1) 154	253.58	1	מגורים	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) למגרש קיימים שטחי בניה עיקריים נוספים מעל לכניסה הקובעת מכח תכנית מד/מק/43/420-0480269.
- (2) למגרש קיימים שטחי שרות מכח החלטת ועדת משנה 23 משנת 1995.
- (3) תוספת 15 מ"ר המבוקשים בתכנית זו.
- (4) קו בניין תת קרקעי נקודתי "ס", עבור סגירת חצר אנגלית, כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (5) כמסומן בתשריט מצב מוצע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים – נחל שקמה 5

עפ"י תב"ע גז/מד/במ/5

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
בהתאם לבנוי	2	2	1	2	ל/ר	18	ל/ר	2772				2772	4,457	503	מגורים ב



הערה: לפי החלטת הוועדה המקומית מיום 27.05.1996 (ועדת משנה 23), הוספו שטחי שירות לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

עפ"י היתר מאושר מס 20210267

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
בהתאם לבנוי	2	2	1	2	ל/ר	1	ל/ר	258.98	93.07	0	7.15	158.76	253.58	503/4	מגורים ב

