

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 424-0576231

איחוד וחלוקה וקביעת קווי בניין - נחלים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

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

תכנית זו מחליפה את תכנית 424-0183707. התכנית עוסקת בהחלפת יעודי קרקע, ללא שינוי בשטחי היעודים הקיימים. החלפת יעודים אלו מאפשרות תכנון מתאים למימוש זכויות הבניה ולבניית אולם ספורט בנוסף למבנה בית ספר הקיים והמוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה וקביעת קוי בניין - נחלים

424-0576231

מספר התכנית

20.264 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

192050 קואורדינאטה X

661750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלים - כניסה דרומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: נחלים

נפה

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
6813	מוסדר	חלק	49	48, 50, 54

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
424-0183707	2,1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
21/04/1983			2912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 424 /ב. הוראות תכנית גז/ 424 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 424 /ב
24/07/2014		7098	6845		שינוי	424-0183707
25/10/1987		165	3494	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 58 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 58



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחר בן חמו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחר בן חמו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאות חתומה ע"י רמ"י	12: 04 18/06/2023	שחר בן חמו	30/03/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 35 15/10/2018	שחר בן חמו	28/06/2018		1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית חבל מודיעין	שהם		10	03-9728888		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מודיעין 10.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חבל מודיעין	שהם	(1)	10	03-9728888		

(1) כתובת: מודיעין 10.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחר בן חמו		שחר אדריכלים	בית שמש	נריה הנביא	58	02-9925500		nechami@sh achararchitec ts.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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. איחוד וחלוקה לפי א62 א (א) סעיף קטן 1
2. קביעת קוי בנין א62 א (א) סעיף קטן 4

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת יעודי קרקע, בין שטח מיועד למבני ציבור לבין שצ"פ, ללא שינוי סה"כ בשטח, על מנת לאפשר שטח מתאים למימוש זכויות הבנייה, לבניית אולם ספורט.
2. קביעת קוי בנין לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.

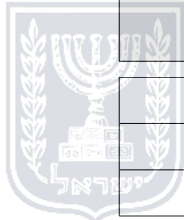


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	18,511.64	91.35
שטח ציבורי פתוח	1,753.43	8.65
<b>סה"כ</b>	<b>20,265.07</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	18,511.64	91.35
שטח ציבורי פתוח	1,753.42	8.65
<b>סה"כ</b>	<b>20,265.05</b>	<b>100</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך וכן מבנה אולם ספורט
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון ומתקני ספורט וצל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	14.7		(1)	(1)	(1)	18512.64	1	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	(2) 0	(2) 0	(2) 0							1753.43	2	שטח ציבורי פתוח

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

הוראות טבלה 5:

א. לפי גז/424ב 10.1.1.3 הבניה בשטחים הציבוריים תותר באישור הועדה המקומית לפי תכנית בינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א.

(2) ב. קו בניין 0 לשצ"פ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הריסות ופינויים**

מבנה/ גדר החורג מקו בנין ומגבול מגרש וחורג מסך כל השטח המותר לבניה עפ"י טבלה בסעיף 5 ייהרס כתנאי להיתר בניה או חפירה ויסומנו בהיתר בניה. ההריסות המסומנות בתכנית מצב מוצע הינם מחייבים.

**6.3 הנחיות מיוחדות**

הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון :

- על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה (מגנל"ה ומכשול דקיק) והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מיתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכיו"ב, הנמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.
- הגבלות בניה בגין רכש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 ע"פ תמא/2/4. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בחתי נפרד ממסמכי היתרי בניה.
- תנאי למתן היתר בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזורית.
- תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזורית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

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

מיידי

**טבלת הקצאות**  
 בהתאם לתכנית: 424-0576231  
 מקום: נחלים  
 תאריך: 30/03/2023

מצב יוצא			
תאריך חתימת התב"מ	תחומי התב"מ	יעד המגורש המקוצר	מבנים ומסודות ציבור
תאריך חתימת התב"מ	תחומי התב"מ	יעד המגורש המקוצר	מבנים ומסודות ציבור
1/1	חלקים בתמ"ש (באחוזים)	שטח המגורש המקוצר (במ"ר)	מס' מספר תאריך המוקצה
1/1	1753	18511	1
	1753	1753	2
		20264	

שטח עבודים או זכויות אחרות הרשומים או בבעלות על החלקה (באחוזים)	מס' זהות או מס' תאריך	שם החוכר	שם הבעלים הרשום	נתוני מקרקעין		מס' מס
				שטח החלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	
100%			רשות הפיתוח	6576	72506	48
100%			רשות הפיתוח	11888	11942	49
100%			רשות הפיתוח	1754	1754	50
100%			מדינת ישראל	46	21674	54
				20264		

תאריך

30/03/2023

מספר רישון

808

חתימת המומד

שם המומד בעל רישון כהמדרות במקורות המדרה

ליבי חליבי

**חליבי ליבי**  
 גאודט וסדרת מסמכים  
 רישון מס' 808  
 זליג אל נחל מסמכים/04/

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רישון ותכנון המסמכים ותשתית חיפה לצרכי תכנון בלבד, אין זה משום הסכמה למגורש התכנית על-ידי הרוזן או כל אדם אחר, אין זה כדי להקנות כל זכות לזכרון התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עגנו הסכם מתאים בגינו ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמה כל מעל וסמך שטח מותר בהר לה או נעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין התנגדותנו על התכנית הכרות או הודאה בקיום הסכם אמור וראוי ויתור על זכותנו לכלול בבל הפרדת ע"י מי שרכש מאתנו על פי זמירות נשלח בשטח, ואף על כל זכות אחרת השייכת לנו מכה הסכם כאמור וישמאל כל זין, שכן החלטתנו ניתנת אך ורק במקודדת מבט פננונית, והיא חקקה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

מרת עסקי מרז

17.5.2023

ראש תחום לתכנון  
 מרת עסקי מרז  
 רשות מקרקעי ישראל

17.5.2023

