

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1107564

מד/מק/ 57/5 - תוספת זכויות בניה ברחוב נחל חבר 14,16 בשכונת הנחלים

מרכז

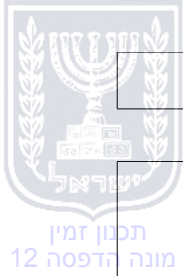
מחוז

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

מגרש מ 103 הינו מגרש ביעוד מגורים ג' מיוחד מכח תכנית גז/מד/במ/ 5. המגרש חולק בתכנית בינוי לחלוקת משנה למספר מגרשי מגורים ומגרש זה סומן כמגרש 103/9. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי עבור 2 יח"ד במבנה צמוד קרקע טורי, ברחוב נחל חבר 14 ו-16 בתחום מגרש 103/9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית מד/מק/ 57/5 - תוספת זכויות בניה ברחוב נחל חבר
14,16 בשכונת הנחלים

מספר התכנית 420-1107564

1.2 שטח התכנית 1.132 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) (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 200944
קואורדינאטה Y 644519

1.5.2 תיאור מקום

2 יח"ד צמודות בביניין טורי ברחוב נחל חבר מס' 14 ומספר 16.

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 חבר		

שכונה הנחלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5684	מוסדר	חלק	105	

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	פרק	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/5/1 ממשיכות לחול.	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

הערה לטבלה:

מד/2020 - כפיפות



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				טלי בודנהיימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי בודנהיימר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			01/01/2023	טלי בודנהיימר	11: 22 01/01/2023		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			21/08/2022	טלי בודנהיימר	15: 31 27/11/2022		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/12/2022	טלי בודנהיימר	20: 01 12/12/2022		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 12

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	הלנה פילר			מודיעין- מכבים- רעות	נחל חבר	16			doctorfiller@gmail.com
	פרטי	יצחק פילר			מודיעין- מכבים- רעות	נחל חבר	16			doctorfiller@gmail.com
	פרטי	טובה שהם			מודיעין- מכבים- רעות	נחל חבר	14			tovas@audiocodes.com
	פרטי	שמואל צבי שהם			מודיעין- מכבים- רעות	נחל חבר	14			tzvika.shoham@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי בודנהיימר		טלי בודנהיימר	מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	95	08-9264745		Talib4@isdn.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	מבצע קדש	8			mickeysulam@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות בניה, שינוי קו ביניים ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 116 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(1)(1)(א)(2) לחוק.

ב. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/מק/43, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק, בדבר הבאים:

1. הרחבה בחפירה מחוץ לקונטור המבנה.

2. גובה מינימלי להרחבה בשטח עיקרי.

3. הרחבה במפלס הדירה שאינו בהינף אחד.

4. הרחבה במרפסת בחזית קדמית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג מיוחד	1,132	100
סה"כ	1,132	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,132.69	100
סה"כ	1,132.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
שימוש למגורים לפי שימוש מגורים ג מיוחד בתכניות התקפות בסעיף 1.6 להוראות תכנית זו.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. הרחבה בחפירה:	
א. תתאפשר הרחבה בחפירה של קומת הקרקע של בתים 14 ו-16 (תתי חלקה 2 ו-3) בהיקף של 42 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.	
ב. ההרחבה תתאפשר בחפירה מחוץ לקונטור המבנה במפלס הקרקע מתחת לתחום שטח הגינה הפרטית של כל יח"ד בלבד, בהתאם למופיע בנספח הבינוי המנחה.	
ג. ההרחבה בחפירה תתאפשר בגובה 2.20 מ' מינימום.	
ד. אורור ותאורה למרתף יהיו בהתאם לקבוע בחוק.	
ה. ההרחבה תוכל לכלול חצר מונמכת.	
2. הרחבה בחזית כניסה:	
א. תתאפשר הרחבת בית מס' 14 (תת חלקה 3) בהיקף של 15 מ"ר עיקרי ע"י סגירת מרפסת בחלל כפול בחזית הקדמית, לכל גובהה.	
ב. ההרחבה לא תחרוג מקונטור חזית הדירה, בהתאם למופיע בנספח הבינוי המנחה.	
ג. ההרחבה תתאפשר באופן שאינו בהינף אחד עם שאר הדירות במבנה.	
3. הרחבה בחזית אחורית:	
א. תתאפשר הרחבה ע"י סגירת מרפסת בחזית אחורית בקומה העליונה של בתים מס' 14 ו-16 (תתי חלקה 2 ו-3) בהיקף של 8.5 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.	
ב. ההרחבה לא תחרוג מקונטור חזית הדירה, בהתאם למופיע בנספח הבינוי המנחה.	
ג. ההרחבה תתאפשר באופן שאינו בהינף אחד עם שאר הדירות במבנה.	
ד. גג ההרחבה יהיה גג רעפים/גג בטון.	
4. גמר קירות ההרחבה יהיה כדוגמת הקיים וישתלב בחזיתות המבנה הקיים.	
5. תוספת הבניה בכל יח"ד תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	3	5			327 (2)	813 (1)	1132	מגורים	מגורים

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) גז/מד/במ/5 קבעה שטח מירבי לתא שטח 103 בכללותו. השטחים לתתי המגרשים של מגרש 103 נקבעו בתכניות בינוי ובהיתרי הבניה.

(2) גז/מד/במ/5 קבעה שטח מירבי לתא שטח 103 בכללותו. השטחים לתתי המגרשים של מגרש 103 נקבעו בתכניות בינוי ובהיתרי הבניה.

למגרש קיימים שטחי שרות מכח החלטת ועדת משנה 23 משנת 1995.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית כ 10 שנים מיום תחילתה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנית מד/מק/57 - תוספת זכויות בניה ברח נחל חבר 14-16, במודיעין

טבלת זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית גז/מד/במ/5, תכנית בינוי, היתרים מאושרים וועדת משנה 23

עפ"י תכנית גז/מד/במ/5, תכנית בינוי, היתרים מאושרים וועדת משנה 23**חלוקת זכויות בניה מגרש 103**

מגרש	חלקה	שטח עיקרי בהיתר	שטח שרות בהיתר	יח"ד
103/1	101	728.07	340.46	9
103/2	100	494.48	120.26	4
103/3	99	494.48	120.26	4
103/4	131	501.42	248.01	8
103/5	102	592.05	114.23	4
103/6	103	592.05	114.23	4
103/7	104	462.73	207.85	4
103/8	132	975.72	458.00	7
103/9	105	697.75	327.52*	5
סה"כ בהיתר		5538.75	2050.82	49
סה"כ בתב"ע		5537		49

שטחי שרות בהקצאות ועדת משנה 23: (לכל יח"ד)

ממ"ד - 7.5 מ"ר

מתקנים טכניים - 3.5

מבואות - 25 מ"ר

אחסנה - 12 מ"ר

חניה מקורה - 30 מ"ר

*בנוסף אושרו בהיתר שטחי שרות למרפסות לא מקורות בהיקף של 65.37 מ"ר