

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1266345

מד/מק/5/59 - נחל צלמון 16



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005336356/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרש 113/10 לפי תכנית מד/8/5, המצוי ברחוב נחל צלמון 16 בשכונת משואה במודיעין. במגרש קיים מבנה מגורים בן 3 קומות שכולל 6 יח"ד.

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי בניין ושינוי בהוראות בינוי עבור יח"ד בתת חלקה 3.



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/59 - נחל צלמון 16

מספר התכנית 420-1266345

שטח התכנית 1.2 0.719 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), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (ג)

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	201070
קואורדינאטה Y	644325

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 צלמון	16	3

שכונה משואה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5684	מוסדר	חלק	48	

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	113/10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון 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	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
מד/5/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/5/8 ממשיכות לחול.	4934	413		21/11/2000
420-0514364	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0514364. הוראות תכנית 420-0514364 תחולנה על תכנית זו.	11611	9184		04/09/2023
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
לא		17: 00 23/01/2024	שירי פרידמן	21/01/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		12: 16 29/02/2024	נעמי גלברט	29/02/2024	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 01 23/01/2024	נעמי גלברט	21/01/2024	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	אהרון סלע			מודיעין- מכבים- רעות	נחל צלמון	16	052-4510152	052-4510152	
	פרטי	הדס סלע			מודיעין- מכבים- רעות	נחל צלמון	16	052-4510152	052-4510152	

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
ה.אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שד הרכס	13	054-7605102		nomi@nomik g.co.il
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	54	054-5352620		shiri.friedma n@gmail.co m
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

תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי בנין ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) תוספת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 30 מ"ר.

2) שינוי בקו בניין מתכנית גז/מד/במ/5 אחורי נקודתי מ-5.6 מ' ל-3 מ' וצידי שמאלי נקודתי מ-3 מ' ל-2 מ' בתכנית זו.

3) שינוי בהוראות בינוי או עיצוב אדריכליים מתכנית מד/מק/43 בדבר מרפסת גוזזטרה ותכנית גז/מד/במ/5 בדבר גגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	719	100
סה"כ	719	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	719.31	100
סה"כ	719.31	100



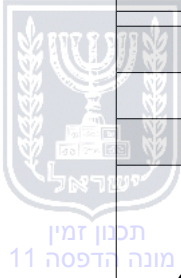
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לתכניות התקפות החלות לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>המפורט להלן הינו עבור תת חלקה 3 במפלס +5.80 בלבד :</p> <p>(1) תוספת זכויות בניה שטח עיקרי עבור הרחבת דירה בחצר אחורית פרטית. התוספת תהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת והגישה מתוך הדירה בלבד.</p> <p>(2) שינוי לסעיף 3.1.1 מתכנית מד/מק/43 לנושא מרפסת גזוזטרה :</p> <p>ניתן להקים גזוזטרה בחזית הקדמית. הגזוזטרה תהיה סימטרית לגזוזטרה בדירה הצמודה באותה קומה.</p> <p>(3) שינוי לסעיף 9.9 (ז) מתכנית גז/מד/במ/5 לנושא גגות :</p> <p>גג תוספת הבניה יהיה אופקי מבטון, עם שיפוע מינימלי לצורכי ניקוז, כך שתתאפשר הקמת מרפסת על גג ההרחבה עבור הקומה שמעליה. התקרה תהיה המשכית לדירה הקיימת וגובה המעקה הבנוי של המרפסת לא יעלה על גובה מעקות היקפיים קיימים.</p> <p>(4) ניקוז גג התוספת יהיה בתחום שטח החצר הפרטית.</p> <p>(5) עיצוב המרפסת הנ"ל, כולל פרטי היציאה אליה, המעקות וכיו"ב, יהוו חלק מהבקשה להיתר להרחבה.</p> <p>(6) גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים בעיבוד וגוון.</p> <p>פתחים חדשים יהיו ככל שניתן תואמים לפתחים קיימים מבחינת מיקום וגודל. מיקומם וגודלם הסופי יקבעו בבקשה להיתר בניה ובאישור אדריכלית העיר. גמר מעקות מרפסת ופתחים יהיה תואם את הקיים מבחינת צורה וגוון.</p> <p>(7) במידת הצורך, יש להסדיר את הניקוז בחצר הפרטית לשינויים שידרשו לאחר התוספת.</p>



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	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	3	3	1	1	3.5	12	6			(2) 159.06	(1) 592.73	719	1	מגורים א'	

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. במגרש 113 לפי תכנית גז/מד/במ/5 נקבעו זכויות בניה מרביות בהיקף של 7,770 מ"ר וזכויות בניה אלו חולקו במסגרת היתרי בניה.
ב. בהחלטת ועדה מקומית מס' 23 מיום 27.05.1996 נוספו שטחי שירות לכל יחידת דיור לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב- 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 562.73 מ"ר מהיתר 20220342 + 30 מבוקש לתת חלקה 3 בלבד.
(2) מהיתר 20220342.
(3) נקודתי 2 מ' עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך כ- 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11