

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0392902

מד/מק/13/23 מע"ר מודיעין-מגרש 11-תוספת שטח למרפסות



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

התכנית מבקשת להוסיף שטחים לקרוי מרפסות. במגרש זה הוקצו 6 מ"ר לקרוי מרפסות בתכנית מד/23/8. תכנית זו מבקשת להוסיף 500 מ"ר לקרוי מרפסות כהשלמה לתכנית מד/23/8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מד/מק/13/23 מע"ר מודיעין-מגרש 11-תוספת שטח
 למרפסות

מספר התכנית 420-0392902

1.2 שטח התכנית

6.221 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 5

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	200946
קואורדינאטה Y	645413

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר מודיעין בין הרחובות פיקוס, דם המכבים וערער

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	דם המכבים		
מודיעין-מכבים-רעות	ערער		
מודיעין-מכבים-רעות	פיקוס		

שכונה

מע"ר מודיעין-מכבים-רעות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5642	מוסדר	חלק		29, 31

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

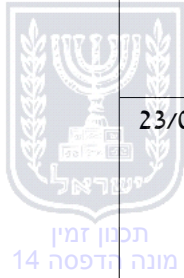
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/03/2000	2978	4865	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/23 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/23
09/11/2014	762	6912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0138651 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0138651
16/11/2016	4365	7380	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0357186 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0357186



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				דני איל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דני איל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	15/01/2018	דני איל	16/01/2018	נספח זכויות מצב קיים	כן
מצב מאושר	מחייב	1:500	1	15/01/2018	דני איל	18/01/2018	תשריט מצב מאושר	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



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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	office@hmg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי מאור		קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	office@hmg.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל-מרכז	תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב	(1)		02-5456163		
חוכר		אבי מאור		קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	office@hmg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני איל	372223	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	סירקין	34	03-5226524	03-5224043	mail@eyal.bi
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 שטחי בניה עקריים לקרוי מרפסות לכל יח"ד במגרש 11.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) תוספת שטחי בניה עקריים לקרוי מרפסות וגינות בשיעור של כ-6 מ"ר ליח"ד, ובלבד שסך השטח המתווסף למגרש עבור קרוי מרפסות לא יחרוג מ 500 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה.
- (2) קביעת הוראות בינוי למרפסות עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	11	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	11

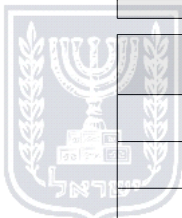
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	6,221	100
סה"כ	6,221	100

מצב מוצע

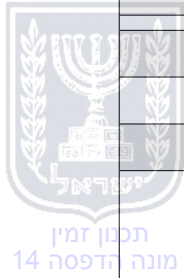
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	6,203.79	100
סה"כ	6,203.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ובמקומות בהם סומנה חזית מסחרית - ישולב מסחר.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
לכל יח"ד תתוכנן מרפסת אחת לפחות, לרבות מרפסות גג וחצרות מרוצפות.	
אדריכלות	ב
ג. השטחים שהתווספו בתכנית זו מיועדים לקרוי מרפסות בלבד - לא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות ולא תותרנה סגירת מרפסות.	
אדריכלות	ג
כל הוראות תכנית מאושרת מד/23, 420-0138651 (מד/23/8) ו-420-0357186 (מד/מק/23/10) ממשיכות לחול, אלא אם שוננו בתכנית זו.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1052	0 (3)	11 (2)	0	0	1 (1)	6	20	92	4200	400	4000	9000	6221	11	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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו אינה מגבילה את מספר הקומות המותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ואינה מגבילה בקווי בניין היכן שאינם מצויינים.
תותר קומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומה העליונה המותרת עפ"י הטבלה.
זכויות הבניה כוללות את שטחי המעברים בארקדות וקולנודות ואת המעברים עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית מאושרת מד/23 - הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן תכנית המתאר מד/2020.
- (2) בבניינים הסמוכים לשדרת דם המכבים ולרחוב ערער- קו בניין 0 כלפי מגרש מס' 10..
- (3) מחייב.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה הינו עריכת תכנית בינוי ופיתוח למבנה בכללותו המציג את המרפסות המבוקשות, הכל על פי הוראות התכניות המאושרות החלות במגרש.

6.2 סטיה ניכרת

השטחים שהתווספו בתכנית זו מיועדים לקרוי מרפסות בלבד. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות לרבות סגירת מרפסות. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב (2002)

6.3 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

על פי תכנית 420-0138651

נספח זכויות מצב קיים

מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קווי בניין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	ייעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שירות	עיקרי	שירות					עיקרי
552	0 (ראה הערה 9)	11 (ראה הערה 10)	0	0	(הערה 1)	6	20	92	17600	4200	400	4000	9000	6,203	11	מגורים	מגורים

הערות ברמת הטבלה:

תכנית זו אינה מגבילה את מספר הקומות המותרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ואינה מגבילה בקווי בנין היכן שאינם מצוינים.

תותר קומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומה העליונה המותרת ע"פ הטבלה.

זכויות הבניה כוללות את שטחי המעברים בארכדות וקולונדות ואת המעברים עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

הערה 1 - עפ"י תכנית מאושרת מד/23 - הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי תקן תכנית מתאר מד/2020.

הערה 9 במקור - קו בנין קדמי- מחייב

הערה 10 במקור - קו בנין אחורי- בבינינים הסמוכים לשדרת דם המכבים ולרחוב ערער - קו בנין 0 כלפי מגרש מס' 10.



15.1.18
דני איל
תאריך

חתימת עורך התכנית

אדם איל דני איל
אדריכלים ומתכנני ערים נע"מ

