

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0821397

מד/מק/11/5 - מגרש 323, מורשת - שטחי שירות במרתף חניה



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 מוסיפה שטחי שירות בתת הקרקע לצרכי מרתף חניה במגרש 323 בשכונת מורשת, עליו חלה תכנית מד/420-0241646 11.



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

מד/מק/5/11- מגרש 323, מורשת - שטחי שירות במרתף חניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0821397

4.680 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (15)

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	198050
	קואורדינאטה Y	645300

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

שכונה מורשת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80073	מוסדר	חלק	23	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/03/2017	4175	7461	התכנית משנה את שטחי השירות בתת הקרקע בלבד. שאר הוראות תכנית 420-0241646 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	420-0241646
01/07/2018	9186	7859	הוראות תכנית 420-0552679 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	420-0552679



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן גולן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן גולן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	11: 05 21/06/2020	אילן גולן	16/06/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 14 03/06/2020	אילן גולן	03/06/2020	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	אחר	יזמות גבאי י.ג.			טלמון	נריה	1	072-2512205	08-9721034	office@gabayz.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יזמות גבאי י.ג.			טלמון	נריה	1	072-2512205		office@gabayz.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י. מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-6732278	03-7632279	

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	אילן גולן	44124	אור אדריכלים	ראשון לציון	לישנסקי יוסף	27	03-9523313		ilan@arch-y-r.co.il
מודד	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	השישה עשר	42			eliezerkit@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון 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

תוספת זכויות בניה עבור מרתף חניה במגרש 323, מורשת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה בתת הקרקע לצורך חניה בלבד על פי סעיף 62א(א)(15) לחוק.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	323



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,670.1	100
סה"כ	4,670.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,670.1	100
סה"כ	4,670.1	100



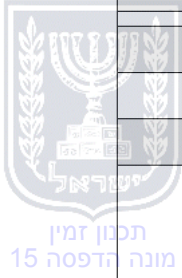
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב'- לפי התכנית המאושרת 420-0241646 ולפי תכנית 420-0552679
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי תכנית מאושרת 420-0241646 ולפי תכנית 420-0552679 תוספת שטחי שירות עבור חניה בתת הקרקע בסה"כ 330 מ"ר ביחס לתכנית המאושרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"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		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
336	4	2	3	0	2	4	28	7050	2290		840	3920	4670.1	323	מגורים ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

- הקלה בדבר העמדת המבנים באופן שלפחות 70% מפני החזית תוצב לאורך קו בנין קדמי. בתיקי בניין 6286, 6450, 6449
- לעת מתן היתר בניה הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להוסיף שטחים וקומות תת קרקעיות לצרכי חניה בלבד לצורך עמידה בתקן חניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

1. יישמרו לפחות 15% משטח מגרש כשטח מגוון המאפשר חלחול והשהיית מים בהתאם לתמ"א 34 ב/4.
2. בחזית המגרש, במידה והחניון יבנה בתחום המרווח הקדמי, הגינון מעל החניון ומעל אלמנטים תת קרקעיים יבוצע במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה לפחות 60 ס"מ בשטחי שיחים ולפחות 100 ס"מ באזורים המיועדים לנטיעת עצים. בכל מקרה, למערכת השורשים של כל עץ יהיו לפחות 4.0 מ"ק מצע מנותק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 5 שנים מיום תחילתה.





נספח 1: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מד/11

תכנית מספר: 420-0821397 שם התכנית: מד/מק-5/11- מגרש 323, מורשת - שטחי שירות וקו בנין למרתפים

עורך התכנית: אילן גולן תאריך: 16.06.2020 חתימה:

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי - שמאלי	צידי - ימני		מספר מתחת לכניסה הקובעת	מספר מעל הכניסה הקובעת	מספר סה"כ שטחי בניה					מספר עיקרי	
								שירות	עיקרי				שירות	עיקרי
336	4	2	3	0	2	4	28	6720	1960	840	3920	4669	323	מגורים ב

הערות:

1. תותר העברת שטחים עיקריים ושירות מהתחום שמעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ולהיפך בגבולות של עד 50%
2. שטח מרפסות למגורים: 12 מ"ר לכל דירה כמפורט בטבלה.
3. מספר קומות המגורים מתחת לכניסה הקובעת ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח למתחם
4. הקלה בדרישה להעמדת המבנים באופן שלפחות 70% מפני החזית תוצב לאורך קו בנין קדמי
5. הקלה בגובה קירות תומכים בתוך המגרש, לגובה 4.5 מ'.
6. הקלה בגובה מירבי של קירות תמך בטרסה הפונה למעבר ציבורי לגובה 3.5 מ' (גדר מזרחית מתחם 323)
7. הקלה ברוחב דירוג הגיבון לרוחב 1.1 מ' בין קירות תמך בקיר הפונה למעבר ציבורי במידה והפרש הגבהים עולים על 4 מ' (גדר מזרחית מתחם 323)

