

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/מק/33/6

שם תוכנית:

העברת שטחים עיקריים – מתחמים מ 58 מ 59 – שכ' מוריה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מודעין

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודעין החליטה לאשר להפקדה מתן-תוקף לתכנית ישיבה מס' 2010001 החליטה ביום 5.1.11 תכנית מס' 33/6/מק/מ מנהל תוכנית המוקמים הוועדה המקומית</p>	<p>וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודעין החליטה לאשר להפקדה מתן-תוקף לתכנית ישיבה מס' 2010001 החליטה ביום 5.1.11 תכנית מס' 33/6/מק/מ י"ר הוועדה המקומית</p>
---	---

--	--

--	--

22/3/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עיריית מודיעין מכבים רעות

מח' תכנון ומב' 15 עמוד 1 מתוך 15

14.04.2011

דואר נכנס

דברי הסבר לתוכנית

העברת יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי (כ-31 מ"ר) ממתחם מ 58 למתחם מ 59 בשכונת מוריה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>העברת שטחים עיקריים – מתחמים מ 58, מ 59 שכונת מוריה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מד/מק/6/33</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>14.758 דונם</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• הגשה</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>2</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>22.3.2011</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>תוכנית מפורטת</p>	
<p>• כן</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	<p>62 א.א.(א)(5) (6)</p>	
<p>ועדה מקומית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	
<p>62 א.א.(א)(5) (6)</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>• ללא איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>• לא</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מודיעין
		קואורדינטה X	200500
		קואורדינטה Y	643125
1.5.2	תיאור מקום	מגרשים מ 58, מ 59, פ 55 בשכונת מוריה (אתר בוכמן) מגרשים לבניה למגורים בבניינים מדורגים יורדים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מודיעין – מכבים – רעות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	נפה	רמלה
		יישוב	מודיעין – מכבים – רעות
		שכונה	מוריה
		רחוב	רבקה אימנו
		מספר בית	5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 21

יורסים
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5816	מוסדר		12, 39	
5817	מוסדר		14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/מק/6/15	מ 58, מ 59, פ 55

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/6/3 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכני מד/6/3א ממשיכות לחול	5162	27/2/2003
מד/מק/6/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכני מד/מק/6/15 ממשיכות לחול	5722	25/9/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	פיניקן אדריכלים בע"מ	22.3.11	1		1:500	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	פיניקן אדריכלים בע"מ	22.3.11		13		מחייב	חוראות התוכנית
			22.3.11		* 1		מנחה	נספח זכויות מצב מאושר
	ועדה מקומית	פיניקן אדריכלים בע"מ	22.3.11	1		1:100	מנחה	נספח בנין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

* מצורף בסוף התקנון

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מוני התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי וזון בניין	מקצוע/ תואר
	liat@h-zaken.co.il	050-5336239	02-6422270	ערוזתאל 75 ירושלים		ח.פ. 510823693					

1.8.2 יזם במעל

1.8.2 יזם במעל											
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי וזון בניין	מקצוע/ תואר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי וזון בניין	מקצוע/ תואר	
Davidazimn@gov.il	7632132	7632278	125 דרך מנחם בגין קרית הממשלה								
liat@h-zaken.co.il	050-5336239	02-6422270	ערוזתאל 75 ירושלים		ח.פ. 510823693						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי וזון בניין	מקצוע/ תואר	
feigin@feiginarch.co.il	6738476	6738478	מכללה הנופיים 19 רמת גן		ח.פ. 510823693						
office@h-mapping.co.il		03-9627082	המשרד הישיר 10 א.ת. ראשלים			442					

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

העברת זכויות בניה לשטח עיקרי ממתחם מ 58 למתחם מ 59 בשכונת מוריה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- העברת 31 מ"ר יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי, ממתחם מ 58 למתחם מ 59 לטובת הרחבת 2 יח"ד מטיפוס דירת גן במפלס תחתון
- הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 14.758 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מתאר	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט 9,360	ללא שינוי	9,360	מ"ר	מגורים
57 עפ"י		ללא שינוי	59	מס' יח"ד	
מד/מק/6/15 + 2					
אושרו בהקלה					
בישיבה 20090010					
מיום 16/9/09					
				סה"כ	
				שטח	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	מנורים ג'
	תאי שטח כפופים	581 - 588

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוטע		יעוד	מצב מאושר	
מ"ר	מנורים		מ"ר	יעוד
80.13	11,825	מנורים א'	94.22	אזור מנורים ג' מיוחד
14.09	2,080	מנורים ב'	5.78	שט"פ
5.78	853	שט"פ	14,758	סה"כ
100	14,758	סה"כ	100	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א.	מגורים, בהתאם להוראות התכניות התקפות
4.1.2 הוראות	
א.	תכנית זו דנה בהעברת 31 מ"ר זכויות בניה לשטח עיקרי מתאי שטח 582-588 (מתחם מ 58 עפ"י תכנית מד/6/3 א) לתא שטח 581 (מתחם מ 59 עפ"י תכנית מד/6/3א) הכל כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5
ב.	תוספת זכויות הבניה נועדה להרחבת 2 יח"ד מטיפוס דירת גן במפלס התחתון של הבניין המדורג בתא שטח 581 כמפורט בנספח הבינוי.
ג.	תוספת הבניה תהווה חלק בלתי נפרד מיחידות הדיור והגישה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת
4.2 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1 שימושים	
א.	מגורים, בהתאם להוראות התכניות התקפות
4.2.2 הוראות	
א.	למעט המפורט בסעיף 4.1.2 א' לעיל, כל יתר ההוראות הינם בהתאם לתכניות התקפות מד/6/3א ו- מד/מק/6/15
4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א.	האזור מיועד לשטח ציבורי פתוח
4.3.2 הוראות	
א.	עפ"י תכנית מד/6/3 א' ותכנית מד/מק/6/15

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה ממונה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא השטח	צפיפות (נח"ד לדונם נטו)	מספר נח"ד	אחוזי בנייה מוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים						גודל מוגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד שטח	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מונחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות						שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה				שטחי בנייה
ללא שינוי									ללא שינוי	-										
ללא שינוי									ללא שינוי	כ-110	13,031	3,117	4,197	1,724	3,993	11,825	582 - 588		מגורים ב' / מגורים א'	
ללא שינוי									ללא שינוי	כ-90	1,867	455	595	242	575	2,080	581		מגורים א'	

תערת:

בוטאריד 31.1.10 נפתנו הקלות לתוספת שתי יחידות דיור בהיתרים מיס' 2010-0026, 2010-0027.

6. נספח זכויות והוראות בנייה – מעב מאושר

מספר קווי בניין (מטר)	קווי בניין (מטר)	קווי בניין (מטר)	מספר קומות		גובה מנבה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ז לז"ס נטו)	מספר יח"ד	אחוז בנייה מוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/ס"ז		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מתחם (מס' תא שטח לפי מוד/מק/15/6)	יעד	
			מחמת	מעל						שטחי בנייה	שטחי בנייה	מתחם לבנייה הקובעת	שירות	שירות				עיקרי
5	3	3	5	5		-	5.5	65	110.40	13,062	3,117	4,228	1,724	3,993	11,825	58 מ' 582-588	איזור מגורים מיוחד	
5	3	3	5	5		-	6.2	13	89.75	1,867	455	595	242	575	2,080	59 מ' 581	איזור מגורים מיוחד	
* ללא שינוי בתחום להוראות תכנית מוד/33/6 (א)																		
-	-	-	-	-														

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:		חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:		חיים זקן	מספר תאגיד:
חיים זקן בניין והשקעות בע"מ			510823693
שם:		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		פייגין אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:
פייגין אדריכלים בע"מ			512243676
שם:		חתימה:	תאריך:
תאגיד:			מספר תאגיד:
שם:		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:
מנהל מקרקעי ישראל			
שם:		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		חיים זקן בניין והשקעות בע"מ	מספר תאגיד:
חיים זקן בניין והשקעות בע"מ			
שם:		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		חתימה: <u>חיים זקן</u>	תאריך: 13.4.11
			מספר תאגיד: 510823693

9. תצהירים**תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה יהודה פייגין, מס' תעודת זהות 8517732

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' מד/מק/33/6 ששמה העברת שטחים עיקריים - מתחמים מ 58, מ 59 שכונת מוריה (להלן - "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 07199
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.
ב.
ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פייגין אדוויזורים (1995) בע"מ
מעלה הצופים 19 ב' טל: 6738478

חתימת המצהיר

22/3/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 15

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית
--

אני החתום מטה ינוב כ"א (שם), מס' תעודת זהות 8517732 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' 30/30/30 ששמה 30/6/30
2. אני מומחה לתחום פיקוח ויש בידי תעודה מטעם 7199 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 7199 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ
מעלה הצופים 19 ר"ג טל: 6738478
מס' רשיון אדריכל פייגין יהודה 7199

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ
מעלה הצופים 19 ר"ג טל: 6738478

חתימת המצהיר

הצהרת המודדמספר התכנית : מד/מק/6/33

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 7.4.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין.

הלפרין - פלוס
יואב קולר
מודד מסמך
מס'תע"מ 910

910
מספר רשיון

הלפרין פלוס - יואב קולר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים