

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/מק/177/216

שם תוכנית: שינוי הוראות בניוי – ערבי נחל 10-18, רעות

משרד מהנדס האיר
מודיעין
התקבל

20.11.2011

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מודיעין
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

לידי לתיק הועבר בתאריך מתן תוקף הפקדה

וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
החליטה לאשר להפקדה / מתן-תוקף לתכנית
ישבה מס' 20110006 החליטה ביום 1.6.11
תכנית מס' 216/177/מק/מד
י"ר הוועדה המקומית מהנהל הוועדה המקומית

דברי הסבר לתוכנית

יעדה העיקרי של התכנית, שינוי בקו בנין צידי נקודתי בין 2 המגרשים הגובלים. ובנוסף - עבור יחיד המזרחית בלבד: ניוד שטח עיקרי מהמרתף לקומת הקרקע, ניוד שטחי שירות בין שימושים, הגדלת תכסית ושינוי הוראות בינוי בדבר שטח עיקרי מכסי בקומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שינוי הוראות בינוי – ערבי נחל 8 ו-10, רעות</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מד/מק/177/216</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>854 מ"ר</p>	<p>מספר מהדורה בשלב 4</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>15.11.11</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>		
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>			
<p>• כן</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>			
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>			
<p>• 62 א(א) סעיף קטן (4) + (5) + (9)</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>לא</p>			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

201,720	X קואורדינטה
644,430	Y קואורדינטה

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 1288 ו-1289 : 2 יח"ד צמודת קרקע.
גובלות ממזרח וממערב בבתים צמודים. מצפון
בדרך משולבת ומדרום בדרך.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מודיעין-מכבים-רעות

חלק מתחום הרשות
התייחסות לתחום
הרשות
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מודיעין-מכבים-רעות

יפורסם
ברשומות

רעות
ערבי נחל
10,8

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5294	• מוסדר	• חלק מהגוש	219,220	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל/ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל/ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/מד/במ/4/177	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/מד/במ/4/177 ממשיכות לחול.	4027	1992, תשנ"ג
מר/מק/14/177	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מר/מק/14/177 ממשיכות לחול.	4482	1997, תשנ"ז
מר/177/15	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מר/מק/15/177 ממשיכות לחול.	4502	1997, תשנ"ז
מר/מק/35/177	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מר/מק/35/177 ממשיכות לחול.	4675	1998, תשנ"ט
מר/מק/74/177	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מר/מק/74/177 ממשיכות לחול.	5193	2003, תשס"ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שילי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. עמ' נלברט - תכנון אדריכלי.	15.11.11	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	שילי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. עמ' נלברט - תכנון אדריכלי.	15.11.11	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	שילי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. עמ' נלברט - תכנון אדריכלי.	15.11.11	1		1:100	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	שילי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. עמ' נלברט - תכנון אדריכלי.	15.11.11		1 (עמוד 14 בתקנון זה)		מנחה	נספח זכויות מאושר

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

15/11/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Amir.sagiv@intel.com		054-7905360	077-7905360	ערבי נחל 10, רעות	מס' תאגיד		032010589		שגיב ליאת	
				08-9261426	ערבי נחל 8, רעות			029462819		שגיב אמיר	
								024375289		ירניצקי טליה	
								023835812		ירניצקי גלעד	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				דרך מנחם בגין 125, ת"א		מנהל בקרקע ישראל					בעלים
Amir.sagiv@intel.com		054-7905360		ערבי נחל 10, רעות			032010589	שגיב ליאת			
			08-9261426	ערבי נחל 8, רעות			029462819	שגיב אמיר			חוכר
							024375289	ירניצקי טליה			
							023835812	ירניצקי גלעד			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shiri.friedman@gmail.com	153-8-9700658	054-5352620		הנשיא הראשון 38/25 רחובות 76302			00101603	027910231	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ	אדריכלית	
nomkg@yahoo.com		054-7605102		שמשון 90, מודיעין 71724			15776	012715520	+ נעמי גלברט תכנון אדריכלי	האדריכלות	
ramzi883@netvision.net.il			04-8524038	אל מותבני 22, חיפה 35377			883		רמזי קעואר	מודד מוסמך	מודד

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
תא שטח 001	חלקה 219
תא שטח 002	חלקה 220

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**

ניוד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת אל מעליה ושינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בקו בנין צידי נקודתי 1 מ' במקום 3 מ' – חלקות 220, 219.
2. ניוד 44 מ"ר שטח עיקרי מקומת מרתף לקומת קרקע – חלקה 219.
3. ניוד 15 מ"ר שטחי שירות בין שימושים – חלקה 219.
4. הגדלת תכסית מ- 224 מ"ר ל- 241 מ"ר – חלקה 219.
5. שינוי הוראת בינוי בדבר שטח עיקרי מכסימלי בקומה מ- 140 מ"ר ל- 157 מ"ר – חלקה 219.
6. הוראות בינוי – חלקה 219.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.854

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
178 מ"ר שטחי שירות פרוט לפי סעיף 15.5 בתכנית מאושרת מר/מק/74/177		460	ללא שינוי	460	מ"ר עיקרי	מגורים
		1	ללא שינוי	1	מס' יחיד	

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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	מגורים א'	002 - 001

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

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	854	100	854

↩

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים, בהתאם לשימושים עבור "אזור מגורים" בתכנית התקפות		א.
הוראות		4.1.2
קוי בנין	א.	שינוי בקו בנין צידי נקודתי 1 מ' (במקום 3 מ') במיקום על פי המפורט בתשריט.
חלוקת שטחי בניה	ב.	עבור תא שטח 001 בלבד (תא שטח 002 – ללא שינוי): (1) ניווד זכויות בניה בס"כ 44 מ"ר עיקרי ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. (2) ניווד 15 מ"ר שטח שירות שהוקצו לחצר משק עבור קירוים בקומת קרקע. (3) סך המטרים המירבי של שטח עיקרי בקומת קרקע יהיה 157 מ"ר = שטח התכסית המותר במגרש, כאמור בטבלת זכויות הבניה לתקנון זה (סעיף 5) ובהוראות לתכסית (סעיף 4.1.2. ב'), בהפחתה של 25 מ"ר לחניה, 7 מ"ר (נטו) למחסן ו- 9 מ"ר (נטו) לממ"ד.
תכסית	ג.	עבור תא שטח 001 בלבד (תא שטח 002 – ללא שינוי): תכסית מירבית עבור תא שטח זה בלבד תהיה 241 מ"ר במקום 224 מ"ר.
הוראות בינוי	ד.	תוספות הבניה יהוו חלק בלתי נפרד מיח"ד הקיימת והגישה אליהן תהיה מתוך יח"ד הקיימת בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מ"ר)	צפיפות צדדים (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר בניה (%)	סה"כ שטחי בניה שירות	מתחת לבנייה הקובעת		מעל מפלס לבנייה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת						מעל לבנייה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות			
4	3	0	4	1	2	241	לא	75%	319	-	6	89 ⁽²⁾	224	427	001	מגורים א'
4	0	3	4	1	2	224	ללא שינוי	75%	319	-	50	89 ⁽³⁾	180	427	002	

הערות:

- (1) קו בנין צדדי 1 מי נקודתי עפ"י תשריט.
- (2) חלוקת שטחי שירות עבור תא שטח 001: קידוי חניה – 25 מ"ר מחסן – 7 מ"ר נטו ממ"ד – לפי השטח שקבע שר הבטחון בהתאם לחוק התגוננות אזרחית (9 מ"ר נטו = 12-כ ברוטו בעת הכנת התכנית) קירויים – 45 מ"ר – שטח שירות עפ"י החלטת ועדת ערר.
- (3) חלוקת שטחי שירות עבור תא שטח 002: ע"פ תכנית מאושרת מר/מק/74/177 קידוי חניה – 25 מ"ר חצר משק – 15 מ"ר נטו מחסן – 7 מ"ר נטו ממ"ד – לפי השטח שקבע שר הבטחון בהתאם לחוק התגוננות אזרחית (9 מ"ר נטו = 12-כ ברוטו בעת הכנת התכנית) יציאה מת. מגורים – 30 מ"ר – שטח שירות עפ"י החלטת ועדת ערר.

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

היתר בניה עפ"י תכנית זו יכלול הסדרה של חריגות בניה בתחום המגרש לרבות הריסה באם ידרש.

6.2. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לשתלום בהתאם להוראות החוק

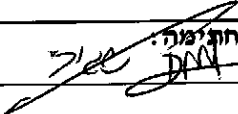
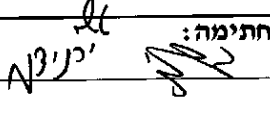
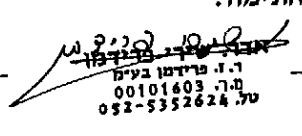
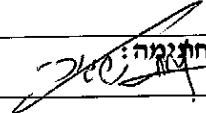
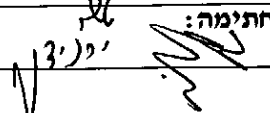
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2. מימוש התוכנית

מיד.

8. חתימות

תאריך: 15/11/11 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: שגיב תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך:		חתימה: 	שם: ירניצקי תאגיד/שם רשות מקומית:	
מספר תאגיד:				
תאריך: 25.12.10 מספר תאגיד:		חתימה:  שם: שירי פרידמן נעמי גלברט תאגיד:	עורך התוכנית	
תאריך:		חתימה:	שם: מ.מ.י תאגיד:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			שם: שגיב תאגיד:	
תאריך: 15/11/11 מספר תאגיד:		חתימה: 	שם: ירניצקי תאגיד:	
מספר תאגיד:			שם: ירניצקי תאגיד:	
תאריך:		חתימה: 	שם: ירניצקי תאגיד:	
מספר תאגיד:			שם: ירניצקי תאגיד:	

נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		גובה מנה (מטר)	תכנית (מ"ר)	צפיפות (ה"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	קווי בנין							מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי			
5	2	1	לר	224 מ"ר	לר	1	לר	319	-	50	180.0	לר	מגורים או
										(א) 89			

הערות:
 (1) חלוקת שטחי שירות ע"פ תכנית מאושרת מר/מק/77/16
 קירוי חניה – 25 מ"ר
 חצר משק – 15 מ"ר נטו
 מחסן – 7 מ"ר נטו
 ממ"ד – לפי השטח שקבע שר הבטחון בהתאם לחוק התגוננות אזרחית (9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו בעת הכנת התכנית)
 יציאה מת. מגורים – 30 מ"ר – שטח שירות עפ"י החלטת ועדת ע"ר.
 קו בנין ציד 3 או 0 ימני או שמאלי עפ"י תשריט.