

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/מק/42/5

שם תוכנית: שינוי חלוקת שטחי הבניה – שכונת משואה
צ 88 ו-צ 86

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין החליטה לאשר להפקדה/ מתן-תוקף לתוכנית ששבה מס' _____ החליטה ביום _____ תכנית מס' _____ מנהרס הוועדה המקומית י"ד הוועדה המקומית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

יעדה העיקרי של התכנית, ניוד זכויות בניה שטח עיקרי מתחת ל- $0.00 \pm$ ממגרש צ86 למגרש צ88. זכויות הבניה הם עבור הגדלת קומת מרתף של בית הכנסת 'היכל נחום' הבנוי בחצי הצפוני של המגרש. במגרש צ86 בנויים 2 מבני גני ילדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה – שכונת משואה
88צ-1 ו-86צ

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מד/מק/5/42

מספר התוכנית

2,800.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

15.11.11 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן (5) + (6)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין**

200,860	קואורדינטה X
644,400	קואורדינטה Y

מגרש צ 86 גובל מצפון וממערב בכבישים (מגדל הלבנון / נחל שורק) ממזרח ומדרום בשצ"פ. מגרש צ 88 גובל מצפון, מזרח ומערב בשצ"פ ומדרום בשטח מסחרי (מרכז מיניקן) וכביש (רח' נחל זוהר).

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית**

מודיעין-מכבים-רעות

התייחסות לתחום הרשות נפה

חלק מתחום הרשות

רמלה

מודיעין-מכבים-רעות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה

משואה

רחוב

נחל זוהר, נחל שורק

מספר בית

24 44

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5684	מוסדר	חלק מהגוש	56, 60	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל/ר	

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1996, תשנ"ז	4439	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/5/4 ממשיכות לחול.	• שינוי	מד/5/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. טעמי ולברט - תכנון אדריכלי.	15.11.11	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מקומית	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. טעמי ולברט - תכנון אדריכלי.	15.11.11	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מקומית	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. טעמי ולברט - תכנון אדריכלי.	15.11.11	1		1:100	מנחה	נספח בינוי
	ו.מקומית	שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן בע"מ. טעמי ולברט - 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 המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המוחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				08-9726052	רחוב תלמן 1, מודיעין		עיריית מודיעין - מכבים - רעות				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Gadi.Seri@teva.co.il		054-8885142		נחל זוהר 24, מודיעין	מס' תאגיד ע"ר. 58-039988-9				עמותת 'הכל נחום'	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				תלמן 1, מודיעין					עיריית מודיעין	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם / רשות מקומית	מספר רשיון	שם תאגיד / שם / רשות מקומית	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		אדריכלית	
nomkg@yahoo.com		054-7605102		שמעון 90, מודיעין 71724			15776		012715520		האדריכלות + תכנון אדריכלי	
ramizi883@actvision.net.il			04-8524038	אל מותנבי 22, ח'פוף 35377	513573 253		883		028208916		רמזי קעואר	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

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

שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרשים 86 ו 88.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

ניוד 170 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ממגרש 86 למגרש 88.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.800

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
200 מ"ר שטחי שירות פרוט לפי סעיף 9 ג) בתכנית מאושרת מד/4/5	900		ללא שינוי	900	מ"ר עיקרי מעל 0.00	מבנים ומוסדות ציבור
300 מ"ר שטחי שירות לפי תכנית מאושרת מד/4/5	700		ללא שינוי	700	מ"ר עיקרי מתחת 0.00	

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 כמופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		מבנים ומוסדות ציבור	001-002

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

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	2800.0	100	2800.0
		⇩	
		שטח לבנין ציבור	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	מיועד למבנים ומוסדות ציבור בהתאם למוסבר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ולפי המפורט בתכנית מאושרת מד/4/5.	
4.1.2	הוראות	
א.	חלוקת שטחי בניה	ניוד זכויות בניה בס"כ 170 מ"ר עיקרי ממתחת למפלס הכניסה הקובעת ממגרש צ 86 אל מגרש צ 88. הזכויות ישמשו את בית הכנסת של עמותת 'היכל נחום'.
ב.	הוראות בינוי	לפי המפורט בתכנית מאושרת מד/4/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	קדמי	מחלת					מספר קומות	גובה מבנה (מטר)				תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	
																	מחלת	מספר קומות
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	45%	833	200	330	100	500	1,847	001	מבנים (מוסדות) ציבור			
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	102%	970	100	100	100	2-441	953	002	מבנים (מוסדות) ציבור			

הערות:

1. 229 מ"ר שטח עיקרי מתחת ל 0.00 עבור בית הכנסת 'היכל נחום' + 100 מ"ר עבור המבנה שיבנה בחלק הדרומי של המגרש.
2. במבנה הקיים (בית הכנסת 'היכל נחום') נזיד במסגרת היתר קיים 41 מ"ר ממתחת ל- 0.00 למעל ה- 0.00.

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 ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 29/12/2011 מספר תאגיד:	חתימה: בית הכנסת היכל נחום ז"ל (ע"ר) מס' 58-039-088-0 מודיעין	שם: עמותת 'היכל נחום' תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 11.05.11 מספר תאגיד:	חתימה: אורי פרידמן ת.ד. מודיעין בע"מ 00101603 סל 5752624-052	שם: שירי פרידמן נעמי גלברט תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.י תאגיד:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית מודיעין תאגיד:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			

נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

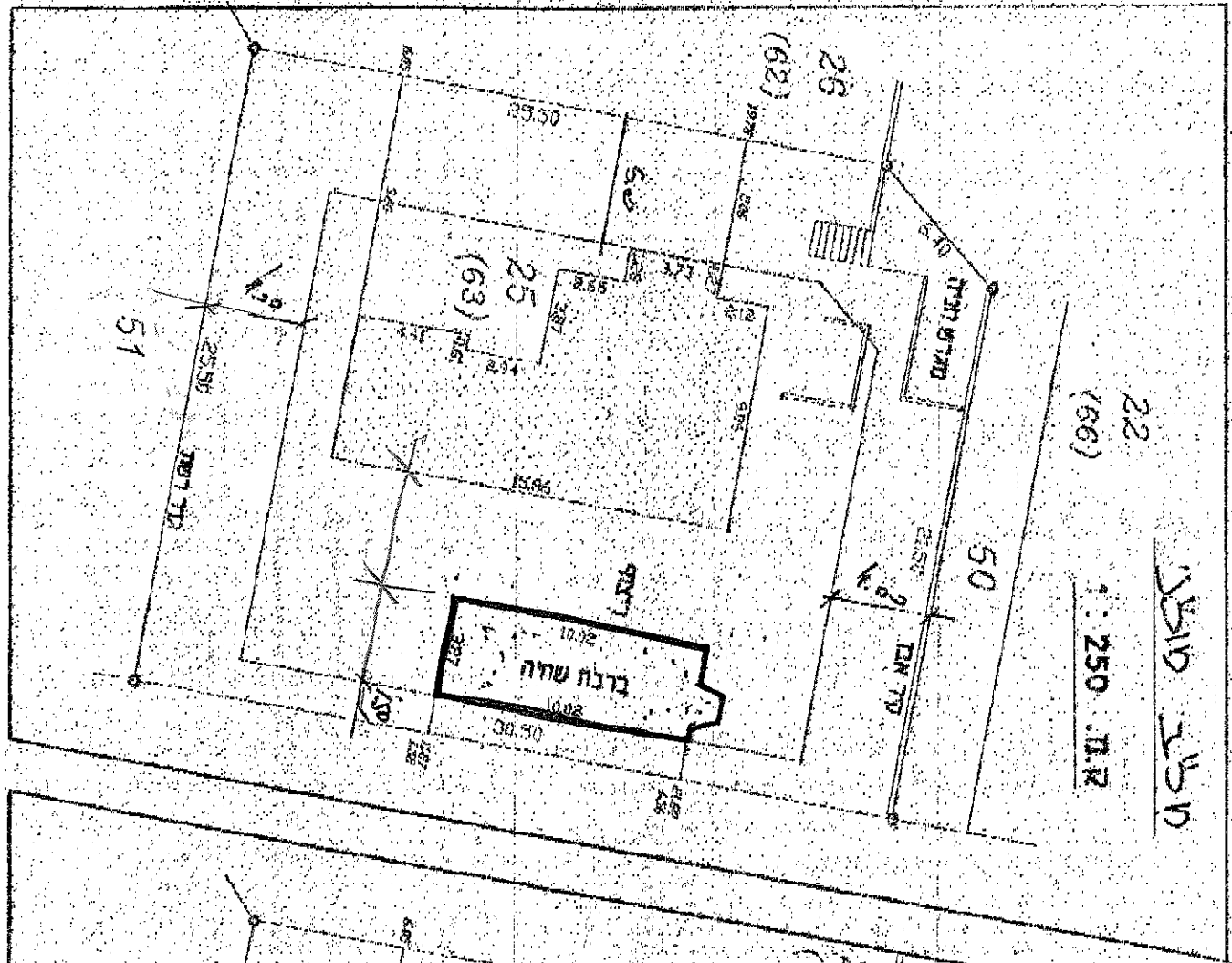
אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (אזור)	צפיפות (יח"ד לדונם)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	קדמי	נסו/מותח						מעל לבנייה	הקובעות	שטח	שטח		
2	2	2	2	1	3	לר		-	70%	1,300.00	200	500	100	1,847	86% מ"ד/5
									84%	800	100	200	100	954	86% (1) 88%
									26%	475.8	43.2	55.37	57.85	1,847	סה"כ עפ"י היתרים
										800				954	סה"כ עפ"י יתרות לניצול
															86% א-88
															86% א-88
															86% ב-88

- הערות:
1. כל השטחים מתחלקים שווה בשווה בין שתי עמותות/שני המבנים.
 2. במבנה הקיים (בית הכנסת 'היכל נחום') נניד במסגרת היתר קיים 41 מ"ר ממתחת ל- 0.00 למעל ה- 0.00.

מפת 1:250 מ.ר.ר

22 (66)

1 : 250 .M.R.



מפת 1:250 מ.ר.ר

22 (66)

1 : 250 .M.R.

