

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/מק/39/6

שם תוכנית: העברת זכויות בניה ממגרש צ-1 למגרש ח-1 בשדרות יצחק רבין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין החליטה לאשר להפקדה מתן-תוקף לתוכנית ישיבה מס' 20110013 התקיימה ביום 16.11.2011 תכנית מס' מד/מק/39/6</p> <p>י"ר הוועדה המקומית מהנדס הוועדה המקומית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מציעה העברת זכויות בנייה בשטח של 110 מ"ר שטח עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות ממגרש צ-1 למגרש ח-1 לצורך הרחבת מרכז מסחרי ברחוב שדרות יצחק רבין מסי 45 וקביעת הוראות בינוי ושינוי קווי בניין למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

העברת זכויות בניה ממגרש צ-1 למגרש ח-1
בשדרות יצחק רבין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מד/מק/6/39

מספר התוכנית

14,076 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

• מהדורה 1 מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

06.06.12

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62א' (א) (5) (6) (9)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	מודיעין 644400 200550
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	חלקה בצומת שדרות יצחק רבין ורחוב נחל נעמן מג' ח-1 במודיעין הגובלת בשצ"פ מצפון ובמבנה ציבור ממזרח. מודיעין-מכבים-רעות
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות רמלה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	מודיעין-מכבים-רעות השבטים (אתר בוכמן) שדרות יצחק רבין 45

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5812	• מוסדר	• חלק מהגוש	21	20, 24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ח-1	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/6/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מד/6/1 ממשיכות לחול	4626	1998-התשנ"ח
מד/2020	כפיפות		4747	1999-התשנ"ט
מד/מק/7/6	שנוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מד/מק/7/6 ממשיכות לחול	5358	2005-התשס"ה
מד/6/10	שנוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מד/6/10 ממשיכות לחול	5604	2006-התשס"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בר, שפמן נתן אדריכלים	13.6.2011	לא רלבנטי	16	לא רלבנטי	• מחייב	הוראות תוכנית
	ועדה מקומית	בר, שפמן נתן אדריכלים	2.1.11	1	לא רלבנטי	1:250	• מחייב	תשריט תוכנית
	ועדה מקומית	בר, שפמן נתן אדריכלים	13.6.2011	1	לא רלבנטי	1:100	• מנחה	נספח בינוי
			6.12.10	1	לא רלבנטי	1:100	• מנחה	נספח תנועה וחנייה
		מנהל מקרקעי ישראל	4.11.2007	לא רלבנטי	4	לא רלבנטי	• מחייב	נספח זכויות

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

* הנספח מחייב לגבי קווי הבניין, דרוג הבניה, האלמנטים לשימור ויחיד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		08-9717000		08-9700000	גינת יצחק רבין 45 מודיעין	514033653	סופר טוב התר בע"מ	---		רוני כהן	

1.8.2 יזם בפועל- לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע -

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	08-9717000	---	08-9700000	גינת יצחק רבין 45 מודיעין	514033653	סופר טוב התר בע"מ			רוני כהן	חוכר
									מנהל מקרקעי ישראל	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
galit@ybgna.com	02-6740675	050-7717949	02-6740674	דרך בית לחם 16 ירושלים	540233608	בר, שיפמן-נתן אדריכלים	3853588904	055342661059294652	יובל בר גלית שיפמן-נתן	אדריכל
moshealbocher@bezeqint.il	02-6795571	---	02-6795581	האבן 24, ירושלים	056830813	אלבורח משה	00114972		משה אלבורח	מתנדס אזרחי
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874	---	03-9627082	הנשרת הישוב 10, ראשון לציון	511582447	הלפרין פלוס	442	42468215	הלפרין פלוס	מודד מוסמך

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
לא רלבנטי	

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 בנייה ממגרש צ-1 למגרש ח-1

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבניה לסך של 440 מ"ר מתוכם 330 מ"ר עיקרי ו-110 מ"ר שירות
- ניווד אחוזי בניה ממגרש צ-1 בשטח של 110 מ"ר
- תוספת קומת מרתף
- קביעת תנאים למתן היתר בניה
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- שינוי בקווי בניין צידיים, אחוריים וקדמיים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	14.076
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ	-	330	+110	220	מ"ר	מסחר
תוכנית מד/6/10	-					

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	תאי שטח	יעוד
		20	מסחר

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%	14,076	100%	14,076
↓			
	מסחר		מסחר
	יעוד		יעוד

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר	א.
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א.
סגירת החלל תיעשה ע"י זכוכית ע"י תיעשה ע"י זכוכית בפרופיל ובגוון זהה לקיים	
קוי בניין	ב.
א. קווי הבניין עבור כל מפלס ומפלס יהיו עפ"י המופיע בנספח התכנית (נספח מס' 1). הנספח יהיה מחייב לעניין זה.	
חניה	ג.
א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר וע"פ תוכנית מד/2020 וע"פ נספח תנועה וחניה.	
פסולת בניין	ד.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970	
סטייה ניכרת	ה.
א. קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות (נו"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מרחק מתחת לקובעת						מרחק מתחת לקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי				שרות
אחורי			2.30	1	ללא שינוי	50	-	-	53.14	440	50	0	60	330	828	20	מסחר

8. חתימות

תאריך: 10/6/12	חתימה: סופר טוב הנר בע"מ	שם: רוני כהן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514033653		תאגיד/שם רשות מקומית: סופר טוב הנר בע"מ	
תאריך: 7.6.12	חתימה: שיפמן-נתן אדריכלים	שם: יובל בר, גלית שיפמן-נתן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 540233608		תאגיד: בר, שיפמן-נתן אדריכלים	
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלבנטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10/6/12	חתימה: סופר טוב הנר בע"מ	שם: רוני כהן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 514033653		תאגיד: סופר טוב הנר בע"מ	