

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

(13)

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/מק/17/1

שם תוכנית: שינוי קווי בניין מגרש מ 124, שכונת כרמים

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מודיעין

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין החליטה לאשר להפקדה מתן-תוקף לתוכנית ישיבה מס' 2005 סל 2 החליטה ביום 12.02.01 תכנית מס' 17/1 מנהלס הוועדה המקומית	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קו הבנין במפלס הפיתוח והחניה במגרש מ124, וחלוקתו ל 4 מגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית שינוי קווי בניין מגרש מ 124, שכונת כרמים

מספר התוכנית מד/מק/17/1

1.2 שטח התוכנית 7,569 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 23.08.2012

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן (1) (4) (5)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. •

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מודיעין מקומי

קואורדינטה X 200/858
קואורדינטה Y 647/286

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 124 באתר ציפור גובל מצפון ברח' עמק חרוד, ממזרח בשצ"פ 780, ומדרום בח' הלוח העברי ורח' תשרי וממערב בשצ"פ 713.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מודיעין. בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

● חלק מתחום הרשות

רמלה
מודיעין-מכבים-רעות

נפה

יישוב

הכרמים (אתר ציפור)
עמק חרוד

שכונה

רחוב

מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5632	מוסדר	חלק מהגוש		2,12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא ברשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/1/2	124

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
מד/1/2	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/1/2 ממשיכות לחול.	5306	21.06.2004
מד/במ/1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/1 ממשיכות לחול.	4511	17.04.1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		-		23.08.2012	וסיים מטור		
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	23.08.2012	וסיים מטור		
נספח בניין	מנחה	1:250		4	23.08.2012	וסיים מטור אמיר בלום		
אישור זכויות	מנחה		2		23.08.2012			

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי (משפחה)	מספר זמור	מספר רשון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה (*)
			-	חב' שרביב בע"מ	ח.פ. 510150634	טשרניברסקי 25, חיפה.	04-8140000		04-8140002	info@sharbiy.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלנוי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי (משפחה)	מקצוע / תואר
info@starbiv.co.il	04-8140002		04-8140000	טשרניחובסקי 25, חיפה.	ח.פ. 510150634	חב' שרביב בע"מ	-			

בעלי עניין בקדקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' חאגיד	שם תאגיד/שם ושות' מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632248		03-7632222	דרך בגין 125, ת"א.		בנהל מוקרקע ישראל				
info@sharbiv.co.il	04-8140002		04-8140000	טשרגורבסקי 25, חיפה.	ח.פ. 510150634	חב' שרביב בע"מ			יזם	חכירק

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשמי	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
curiel@inter.net.il	04-8371269	-	04-8371190	דרך חיים 67, חיפה	513246025	אמ"ר קוריאטל אדריכלים	10441	4210510-6	דניאל אמר	אדריכל	• עורך ראשי
bermanb@netvision.net.il	04-8529411	-	04-8523602	דרך העצמאות 61, חיפה	ח.פ. 513997544	ב.מ.ברמן מודדים מסמכים בע"מ	517	50770833	מאיר ברמן	מודד	• מודד
MB@miller-blum.co.il	04-8339988	-	04-8339070	התשבי 14, חיפה.		מלך בלום אדריכלי נוף	40289	55098651	אמיר בלום	אדריכל נוף	• מומחה נוף ותכנון

1.9 הגדרות בתוכנית

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 קו הבנין במפלס הפיתוח והחניה במגרש 124, וחלוקתו ל 4 מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקת מגרש 124 .
2. קביעת קווי בנין לתאי השטח .
3. שינוי קו בנין "0" עבור קו בנין אחורי וצדי לפי הנדרש עבור קומות המרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		7.569				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	7020	0	7020		
	מס' יח"ד	78	0	78		

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			
יעוד	תאי שטח	תאי שטח	מגורים ג' מיוחד
	124		

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים
100%	7,569	מגורים ג' מיוחד	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג' מיוחד
4.1.1	שימושים
1.	מגורים במבנים בני 4 קומות על קומת חניה שבחלקה תת-קרקעית.
4.1.2	הוראות
1.	בקומת החניה שבחלקה היא קרקעית, יותר קו בנין 0 במרווח צידי ואחורי.
2.	קווי בנין עיליים יהיו לפי המוצע בתשריט ובנספח הבינוי, קו בנין קדמי ישמר עפ"י המסומן ברוזטות הכבישים בתכנית המאושרת.
3.	מפלסי ה 0.00 לכניסות לבניינים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי ונספח הנוף, ויתחסו למפלסי הכבישים והכניסות לחניונים. מפלסי הכניסה לבנינים כפי שפורטו בתוכניות יהיו מחייבים בסטיה של ± 30 ס"מ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' וא שטח	גודל בגרש/ מוערך/ מורבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים ^ז			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה ⁵ מבנה (מטר)	מספר קומות ⁶		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לפניסה הקומות	מותרת לפניסה הקומות	שטחי עיקרי	שרדות ^ז						מותרת לפניסה הקומות	מעל לפניסה הקומות	ציד- ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- ציד- ימני	
מגרשים ג' מיוחד	מ-124	7,569	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	כמסמן בספת הבנין	כמסמן בספת הבנין	כמסמן בספת הבנין	ל"ד

6. הוראות נוספות**6.1 כללי**

כל ההנחיות שפורטו בתוכנית מד/במ/1, ובתכנית מד/2/1 יחלו על תכנית זו.

6.2 נגר עילי

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מינעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המתחם בשלמותו.	ניתן יהיה להוציא טופס אכלוס בנפרד לכל תא שטח.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תקפה ל 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: חב' שרביב בע"מ	שרביב בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 510150634
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אמר קוראל אדריכלים בע"מ	אמר קוראל אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 513246025
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חב' שרביב בע"מ	שרביב בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 510150634
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז מרכז		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חב' שרביב בע"מ (חכירה)	שרביב בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 510150634
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: