

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תוכנית מס' מד/42/6	15.09.2013
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה במגרש מסחרי ח - 4, שכונת מוריה, בוכמן מודיעין	נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הגידול הממוזג החליטה בג"ס: 2109 (0.40) 15/9/13 לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> הונכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 25.11.13 תאריך 7.10.13 יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתוכנית

מגרש ח-4 מיועד למרכז מסחרי הכולל סופרמרקט וקומת מסחר מטרת התכנית הינה תוספת של 1800 מ"ר שטח עיקרי . כמו כן מבוקשת תוספת של 1800 מ"ר שטחי שרות , מתוכם 450 מ"ר מעבר מקורה לחנויות . התוספות המבוקשות הינן בתחומי התכנית , ללא חריגה מקווי בנין וממספר הקומות המותרים על פי תכניות תקפות .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה במגרש מסחרי ח - 4, שכונת מוריה, מודיעין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

• מד/42/6

מספר התוכנית

5.711 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

24.02.2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

• 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 מקומי מודיעין – מכבים – רעות

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
201/306 – 201/360
643/175 – 643/175

1.5.2 תיאור מקום מגרש מסחרי בשד' מנחס בגין, גובל במגרש ציבורי ובשצ"פ מצפון ומדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מודיעין

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב

רמלה
מודיעין

שכונה
רחוב
מספר בית
שכונת מוריה, (אתר בוכמן)
שד' מנחס בגין

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5818	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	---

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 נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	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
27/2/2003	5162	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מד/6/א3' ממשיכות לחול.	שינוי	מד/6/א3'
17/5/1998	4664	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/6 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/במ/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אילן לוי	24.02.2013		14		• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אילן לוי	24.012.2013	1		1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אילן לוי	24.02.2013	1		1: 250	• מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית	אולגה צ'רנובסקי	24.02.2013	1		1: 250	• מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה 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 ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלק (ה')
	שמחוני חדד			יורו ישראל בע"מ	512330705	הארזים 82 ת.ד. 105 נתיבות	089945471	0509090370	08-9944438	euro869@gmail.com	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	שמחוני חדד			יורו ישראל בע"מ	512330705	הארזים 82 ת.ד. 105 נתיבות	089945471	0509090370	08-9944438	euro869@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מנהל מקרקעי ישראל						
• חוכר				יורו ישראל בע"מ	512330705	הארזים 82 ת.ד. 105 נתיבות	089945471	0509090370	08-9944438	euro869@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	054502497	32581	אילן לוי אדריכלים בע"מ	513506071	קהילת ריגא 6 ת"א	03-6047860	0524571264	036022741	Levy-ilan@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	017199621	827			השישה עשר 47 ירושלים	02-5858538		02-5854878	
יועץ תנועה	מהנדס	308966860	71624			שמחה הולצברג 20 פיסת זאב	0773008498	0544839671	0773008497	olga.chernovsky@gmail.com

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
ל.ר.	לא רלוונטי

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**

2.1.1 תוספת זכויות בניה וקבלת הוראות בינוי למרכז מסחרי ח – 4 בשכונת מוריה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 תוספת של 1800 מ"ר שטח עיקרי.

2.2.2 תוספת של 1800 מ"ר שטח שרות.

2.2.3 שינוי הוראות בינוי בדבר גובה מירבי מ – 11.0 מ' ל 16.0 מ'.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 5.711

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3400	+ 1800 מ"ר	1600 מ"ר	מ"ר	מסחר
		מ"ר				

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
				29	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	5,711	מסחר		100%	5,711	מסחר

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד ומסחר	4:1
שימושים	4:1:1
אזור מסחרי, בהתאם לשימושים המפורטים עבור "אזורי מסחר" בתוכניות התקפות.	א.
הוראות	4:1:2
התכנית מציעה תוספת של 1800 מ"ר לשטח עיקרי תוספת של 1800 מ"ר לשטח שירות. גובה בנין מירבי 16.0 מ' ימדד עד גובה רצפת בטון גג עליון (לא כולל חדר מדרגות עליה לגג וקרואי מעבר).	א.
חומרי גמר: גמר קירות חוץ יהיה מחומר קשיח כדוגמאת: אבן מסותתת, אבן נסורה, חיפוי אלומיניום, זכוכית. גגות: שטוחים או מקומרים מבטון או מתכת. חצר משק: תהיה מוצנעת מעין הציבור.	ב.
1. כל הוראות הבינוי הן ע"פ תכנית מד/6/3 א' למעט גובה המבנה המירבי. 2. מפלס הכניסה לשטח המסחר בצומת הדרכים 104 - N 12, יהיה בגובה הרחוב.	ג.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד/אזור	מס' מתחם	שטח מתחם בדונם	קוי בנין מינימליים במתחם במ'			מס' קומות מירבי (לא כולל מרתף)	גובה מירבי במ'	סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם במ"ר		סה"כ שטח חלקי שירות מירבי למתחם במ"ר	
			קדמי	צדדי	אחורי			מעל ה- +0.00	מתחת ה- +0.00	מעל ה- +0.00	מתחת ה- +0.00
אזור מסחרי	ח4	5.7	5	5	4	2	11	1500	100	750	2500

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מספר קומות	**קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					קדמי	לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני		צידי-שמאלי	אחורי	
																		עיקרי
מסחרי	29	5,711	3,400	2,250	0	2,800	8,450	148%	8,450	0	2,250	3,400	5,711	29	5	5	5	

• קומות גלריה וחדר מדרגות עליה לגג לא יחשבו במנין הקומות .

• ** קווי בנין לקומות תת קרקעיות קו 0

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה 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 לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
 ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

6.3 חניה

- א. תקן חניה הינו ע"פ תקן מד/2020.
 ב. כל חניה בפיתוח תהיה חניית מטע.

6.4 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשנ"ט – 1998.

6.5 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"יח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.6 חלחול מי נגר

- א. ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
 ב. יתוכננו אזורי גינון אליהם יכוונו מי הנגר העילי ממגרשי החניה מלבד משטח פריקה וטעינה, אזורי הגינון (כולל גומות לשתילת עצים) יהיו מונמכים מפני האספלט ויבוצע על גבי שיכבה מחלחלת שתורכב משיכבת טוף ועליה אדמת גן מחלחלת.
 ג. יבוצעו מגרשי חניה המאפשרים חדירה וחלחול מים כגון: שילוב של מגרשי חניה מצופים אספלט חדיר למים עם משטחי חניה מדושאים המשולבים עם אריחי דשא. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.
 ד. מרזבי הגגות יכוונו לעבר אזורי גינון מונמכים.

6.7 מתקנים הנדסיים

- א. מתקנים הנדסיים עיליים ישולבו במבנה בתחום קוי הבנין, מתקנים תת קרקעיים, יותרו בקו בנין – 0.
 ב. יותרו העברת קווי תשתיות בתחום המגרש בתחום מחוץ לקוי הבנין לאישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 07.02.2013	חתימה: יורו-ישראל בע"מ י ש חפ 512330705	שם: שמחוני חדד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: יורו ישראל בע"מ	
תאריך: 07.02.2013	חתימה: אילן לוי אדריכלים בע"מ ח.פ. 513506071	שם: אילן לוי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: אילן לוי אדריכלים בע"מ	
תאריך: 07.02.2013	חתימה: יורו-ישראל בע"מ י ש חפ 512330705	שם: שמחוני חדד	יום במועל
מספר תאגיד:		תאגיד: יורו ישראל בע"מ	
תאריך: 07.02.2013	חתימה:	שם: מ.מ.י.	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

הצהרת המודד

מערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרת מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המחווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/חמצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מד/42

רמת דיוק, חגון הכחול והקדסטרי:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצויר (כולל חקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת חמפת הטופוגרפית/חמצבית המחווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום 28.3.2010 והיא חוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק חקו הכחול והקדסטרי: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצויר (כולל חקו הכחול).

22.05.2013 תאריך	827 מספר רשיון	אברהם ארנסטר שם המודד
---------------------	-------------------	--------------------------

אברהם ארנסטר
 מודד מוסמך
 מס' תע"מ 827
 טל: 02-585535

2. עדכניות המדידה

חדיני מצהיר בזאת כי חמפת הטופוגרפית/חמצבית המחווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 26.12.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

22.05.2013 תאריך	827 מספר רשיון	אברהם ארנסטר שם המודד
---------------------	-------------------	--------------------------

אברהם ארנסטר
 מודד מוסמך
 מס' תע"מ 827
 טל: 02-585535