

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/13/1

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה במגרש מ- 117/2 שכ' הכרמים
מודיעין-מכבים-רעות משרד הפנים

מחוז מרכז
14. 01. 2014
נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, הונשכ"ח - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה כינים
26.1.14 (ל/סג) (ב/א/ב)
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
12-02-2014
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מגרש 117/2 הינו חלק ממתחם מ 117 ברובע A במתחם ציפור, בו תוכננו במקור 114 יח"ד בבניה מדורגת. תכנית זו מוסיפה 10 יח"ד על מנת להביא את המתחם לצפיפות ממוצעת מינמלית הנדרשת במודיעין-מכבים רעות קרי 7 יח"ד לדונם.

המתחם מאופיין במבנה סלעי קשה עם שיפועים שמגיעים עד כ- 40% ברוב חלקי המגרש, לכן התכנון המוצע כולל מבנים מדורגים שהדירות בהם יושבות על הקרקע.

התכנית עוסקת בנושאים הבאים:

1. הוספת זכויות בניה כדי לאפשר מימוש הפרויקט.
2. הוספת 10 יח"ד.
3. תכנון תמהיל של 12 יח"ד ברות השגה ו45 יח"ד בנות 4 ו 5 חדרים.

תכנית זו חלה אך ורק על מגרש נשוא השינוי ולא עוסקת במגרשים אשר קיים בהם היתר בנייה ונמצאים בבניה. זכויות הבנייה המתוארות בסעיף 2.3 כמצב מאושר, הינן יתרת הזכויות שלא נוצלו במגרש לאחר קבלת היתר בניה, לפי תכנית מד/15/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה במגרש מ- 117/2 שכי הכרמים
מודיעין-מכבים-רעות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

מד/13/1

מספר התוכנית

6.188 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

6.1.14

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 לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

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

מודיעין-מכבים-רעות

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

200750

קואורדינטה X

647150

קואורדינטה Y

רובע A מתחם ציפורי מודיעין בין הרחובות הלוח העברי, רחוב כסלו, רחוב תשרי

1.5.2 תיאור מקום

מודיעין-מכבים-רעות

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

רמלה

נפה

מודיעין – מכבים – רעות

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

הכרמים (אתר ציפור)

שכונה

רחוב הלוח העברי, רחוב כסלו, רחוב תשרי

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5632	מוסדר	חלק מהגוש		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
5632	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/1/2	מ 117
מד/במ/1	מ 117
מד/מק/1/15	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/1/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/1/2 ממשיכות לחול	5306	21.6.2004
מד/במ/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/במ/1 ממשיכות לחול	4511	17.4.1997
מד/מק/1/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/מק/1/15 ממשיכות לחול	6454	02/08/12

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	6.1.14		12		מחייב	הוראות התוכנית
			10.7.13	1		1: 500	מחייב	תשריטת התוכנית
			10.6.13	1		1: 250	מנחה למעט העמדה עקרונית של הבניינים, גבהים מקסימלים וספי כניסה למבנים אשר יהיו מחייבים.	נספח בינוי ופיתוח

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 / חלקה(ים)
				י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ		רח' ירושלים 1 נתיבות	08-9932333		08-9932333		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
			מנהל מקרקעי ישראל		דר מנחם בגין 125 ת"א	03-7632222		03-7632248			בעלים
			י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ		רח' ירושלים 1 נתיבות	08-9932333		08-9932333			חוכר

1.8.3 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	
			39616	מרש אדריכלים בע"מ		יצחק נחא 25 ב"ש	6272427		6209126		עורך ראשי
			598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ		יהודה הנחתום 4 ב"ש	08-6237683		08-6232550		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

תוספת זכויות בניה, תוספת 10 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה עיקרי למגורים מ-1426 מ"ר ל-7,000 מ"ר
2. תוספת 10 יח"ד.
3. תוספת קומה.
4. קביעת הנחיות דבר תמהיל דירות, בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.188 דונם

סוג נתון כמותי	ע"ד	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	מ"ר	1426	5574+	7,000		כולל 800 מ"ר עבור מרפסות קונזוליות
	יח"ד	47	10+	57		

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
				117/2	מגורים ב'

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%	6,188	מגורים ב'		100%	6,188	מגורים ג' מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.2
שימושים	4.2.1
57 יח"ד במבנים מדורגים בהתאם לנספח בינוי מצורף.	א.
הוראות	4.2.2
החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה המאושר התקף בעיריית מודיעין-מכבים-רעות.	א.
<ol style="list-style-type: none"> 1. תמהיל דירות - 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות עד לגודל של 75 מ"ר עיקרי ושירות לא כולל ממ"ד. 2. לאור הנ"ל, תמהיל יח"ד יהיו כדלקמן: 12 יח"ד יהיו בגודל של עד 75 מ"ר כאמור לעיל. 45 יח"ד יהיו דירות בנות 4 חדרים ומעלה לרבות דירות גן ודירות גג. 3. מחסנים – בבנינים ובדירות צמודות הקרקע מחסן לכל יח"ד כחלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי. לדירות שאינן צמודות קרקע יתוכנן מחסן במסגרת קומת הכניסה או במרתף החניה. 4. גמר מבנים – המבנים יצופו באבן טבעית מרובעת, מסותת בהיקף שלא יפחת מ 70% מחזית הבניין. יותרו שילובים של שליכט צבעוני, אלומיניום או חומר אחר באישור מהנדס העיר. 5. גגות – הגגות יהיו שטוחים. בגגות שאינם משמשות למרפסות, הגג יטופל כחזית חמישית. יבוצע כיסוי גג בחומרים עמידים להנחת דעתו של מהנדס העיר. 6. מסתורי כביסה – החלל המשמש לתליית הכביסה יתוכנן כחלק מוסווה בבניין ולא כזיו בולט. פנל ההסתרה יהיה עשוי GRC חרס או בטון מחורר בחיפוי טיח או אבן או באלומיניום. 7. צינורות, קולטי שמש ודודים – יוסתרו וישולבו בבניין להנחת דעתו של מהנדס העיר. 8. מרפסות – לכל יח"ד תהיה מרפסת או גינה. רוחב מינימלי למרפסת גג יהיה 2 מ'. מרפסות לא מקורות יחויבו בהתקנת סוכך או מצללה באופן שיהיה מקובל על מהנדס הועדה. 9. אשפה – האשפה תמוקם בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק מנספחי התכנית. 10. פיתוח- לפחות 30% יהיו מיועדים לגינון ופנוי מבניה, חניה ומיסעה. 11. מי נגר עילי- יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. 12. נטיעת עצים- יתוכנן מילוי של 1.2 מ' שיבטיח נטיעת עצים מעל החניון בהתאם להנחיות אדריכלית הנוף בעירייה. 	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות בניה מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג	117/2	6188	1426	1,200	0	4,708	7,334	118	47	7.5	55	22	4	-	עפ"י המסומן בתשריט		

5.2 טבלת זכויות בניה מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
	117/2	6188	800 + 2010 לגונולות	820	4190	2200	9,220 +800מרפסות קונוליות	149	57	9.2	55	22	קומת קרקע + 4 +ג	6	עפ"י המסומן בתשריט		

הערות:
*קומת קרקע גג תשמש למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	תנאי להיתר בניה, הכנת תכנית פיתוח המאפשרת נטיעות וגינון. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 250:1 שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
ב.	היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י מהנדסת התנועה לוועדה.
ג.	בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
ד.	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תיידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו
ה.	אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם לאמור בסעיף 4.2.2.11
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.
6.3	סטייה ניכרת
	שינוי בתמהיל יח"ד והשטחים המוקצים עבור מרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19 (2) לתקנון התכנון והבנייה- סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב- 2002)
6.4	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה המאושר התקף בעיריית מודיעין-מכבים-רעות. קרי עבור יח"ד בגודל של עד 75 מ"ר מקום חניה ליח"ד. עבור יח"ד מעל ל- 75 מ"ר שתי מקומות חניה ליח"ד.
6.5	הוראות לשמירה על איכות סביבה
	1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2) איכות השפכים המתרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 3) לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 4) תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
6.6	תשתיות
א.	1. כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות ויהיו תת קרקעיות. 2. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. 3. מים – אספקת המים תהיה מהמערכת העירונית.
ב.	1) כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת חשמל מרכזית. 2) שנאי ימוקם במבנה נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
	חשמל

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 9.1.2014	חתימה: י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ מס חברת 511399388	שם: י.ח. דימרי בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511399388			
תאריך: 12/1/14	חתימה: מרש אדריכלים בע"מ יצחק נפתא 25 ת.ד. 17809 סל 6270689-08, בקס 6209126-08	שם: מרש אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512367566			
תאריך: 9.1.2014	חתימה: י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ מס חברת 511399388	שם: י.ח. דימרי בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 511399388			
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	