

15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

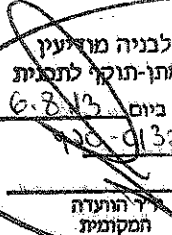

תכנית מס' 420-0132761

מד/מק/22/4 איחוד וחלוקה מחדש במתחם מודיעין סנטר

מחוז	מרכז
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית
מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות

אישורים

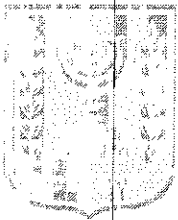
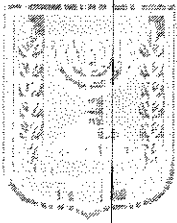
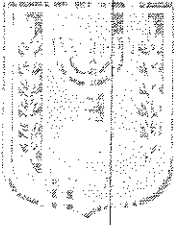
וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין  
 החליטה לאשר להפקדה / מתן-תוקף לתכנית  
 ישיבה מס' 130008 החליטה ביום 6.8.13  
 תכנית מס' 420-0132761

ר' הוועדה המקומית  
 מהנדס הוועדה המקומית

## דברי הסבר לתכנית

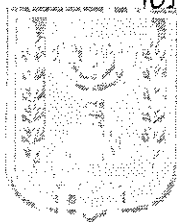
תוכנית זו מציעה איחוד וחלוקה מחדש בין שטחים המיועדים לשצ"פ בבעלות שונות וללא שינוי בסך השטחים של כל ייעוד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מד/מק/22/4 איחוד וחלוקה מחדש במתחםמודיעין סנטר



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: מספר התכנית 420-0132761

1.2 שטח התכנית

4.233 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

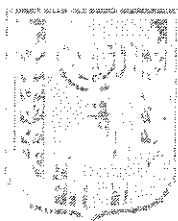
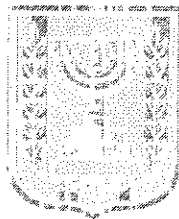
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

201743 קואורדינאטה X

645925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5654	מוסדר	חלק	68, 70	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
5644, 5642	5654

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	גז/ מד/ במ/ 4 / ב
0	מד/ 4 / 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ מד/ במ/ 4 / ב	כפיפות		3992	2714	09/04/1992

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/01/1999	1631	4722	התוכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 3 /4

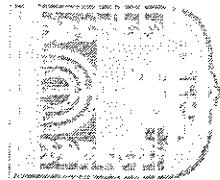
הערה לטבלה:

תוכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה המאושרות בתוכנית גז/ מד/ במ/ 4 / ב

**1.7 נספחים (מסמכים גלויים)**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	היאור המסמך	נכלל בתוכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב אומן			תשריט מצב מוצע	כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יואב אומן			תשריט מצב מוצע	כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	13/06/2013	ארז כהן		24/04/2014	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	כן
מצב מאושר	מחייב	1:1250	1	01/05/1997	יואב אומן		24/03/2013		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויזקאו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ		מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	תל אביב-יפו	קרמניצקי	קרמניצקי	10	03-6231414	03-6231414	office@ashtrom-international.com

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ		מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	תל אביב-יפו	קרמניצקי	10	03-6231414	03-6231415	office@ashtrom-international.com

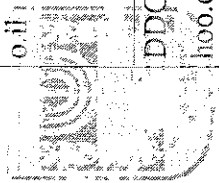
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ		מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	תל אביב-יפו	קרמניצקי	10	03-6231414	03-6231415	office@ashtrom-international.com
אחר	מנהל מקרקעי ישראל ממ"י		ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

**1.8.4**

עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yoavo@tifo.co.il	073-2222227	073-2222222	1	בן גוריון דוד	בני ברק	סיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	117714	ינאב אומן	עורך ראשי	אדריכל
DDC_IL@yafo.co.il		03-9417011		לח"י	בני ברק	דיאמנט - ליברמן מדידות בע"מ	365	אברהם דיאמנט	מודד	מודד
erez@ec-eng.co.il	03-5628866	03-5611444	67	אלון ינאל	תל אביב-יפו	ז.ב.מחקר וסקרים (1989) בע"מ	324	ארז כהן	שמאי	





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש - בסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי קוי בניין בתכנית לפי סעיף 62 א(א)4

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הבעלים ללא שינוי סך השטחים בכל ייעוד.
2. קביעת זכות מעבר להולכי רגל דרך שטח המסחר כמסומן בתשריט.
3. שינוי קו בניין אחורי - כמסומן בתשריט.
4. שינוי קו בנין צידי במפלס הכניסה ל 4.5 מ' לצורך מתן זכות מעבר לציבור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.233	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מתארי	מפורט	למצב המאושר *
מסחר (מ"ר)	מ"ר	7,172.83	7,172.83
40% משטח המגרש ב- 2 קומות. ללא שינוי מתוכנית גז/ מד/ במ/ 4 ב			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	101
שטח ציבורי פתוח	401
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר
	תאי שטח כפופים
	101

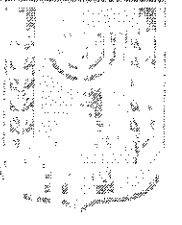
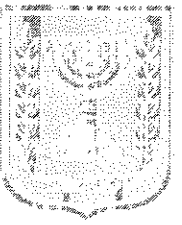
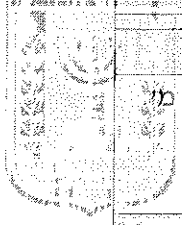
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	4,233.98	96.40
שצ"פ	158.15	3.60
סה"כ	4,392.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	4,234.63	96.41
שטח ציבורי פתוח	157.51	3.59
סה"כ	4,392.13	100

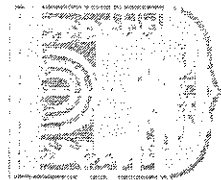
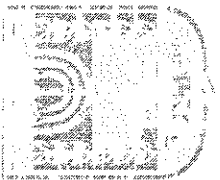
**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>1. על פי תוכנית גז/ מד/ במ/ 4/ ב ותוכנית מד/ 4/ 3 עם זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של 4.5 מ'                  עפ"י המסומן בתשריט.                  2. לא תותר כל בניה חדשה באזור זכות מעבר להולכי רגל פרט לקירוי הקיים בשטח.</p>	
הוראות	4.1.2
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>על פי תוכנית גז/ מד/ במ/ 4/ ב ותוכנית מד/ 4/ 3</p>	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בנייה

לא רלוונטי



**6. הוראות נוספות**

**6.1 איחוד וחלוקה**

1. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת כל הבעלים, לפי פרק ג' סימן 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. רישום ע"ח היזם.

2. בתא שטח מס' 68 המשמש מעבר לכלל הציבור בכת עת תרשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל ע"י וע"ח מגיש התוכנית. תוך שנה מיום אישור התוכנית.

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	סוג:	אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ 51081445	חתימה:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	
יזם	שם:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	סוג:	אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ 51081445	חתימה:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	
בעל עניין בקרקע	שם:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	סוג:	אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ 51081445	חתימה:	מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ	
בעל עניין בקרקע	שם:	מנהל מקרקעי ישראל ממ"י	סוג:	אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 0	חתימה:		
עורך התכנית	שם:	יואב אומן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 514371194	חתימה:	תאריך: 10/04/2014 Architects מגדל ב.ס.ר 2 דרך ון גוריון 1 חתימה: ברק 51201 טל: 073-222-2222, פקס: 073-222-2222	

