

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0184820

תכנית מד/מק/41/6, שינוי בינוי במתחם 75 באתר בוכמן, מודיעין

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות
	תכנית מפורטת

**אישורים**

וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין  
החליטה לאשר בהמקדה מתן-תוקף לתכנית  
ישיבה מס' 2342 החליטה ביום 6.2.13  
תכנית מס' 420-0184820  
מנהיג ועדה המקומית  
יו"ר הוועדה המקומית

## דברי הסבר לתכנית

במתחם 75 בתכנית מד/3/6/א (אתר בוכמן) נתגלו ממצאים ארכיאולוגיים. בהתאם לממצאים הארכיאולוגיים הוחלט כי יערך שינוי בינוי במתחם 75, ללא שינוי במס' יחידות הדיור המאושרות בתכנית מד/3/6/א ובשטחי הבניה. מגרש זה יחולק לשלושה תאי שטח. תא שטח 75A יכלול 9 יחיד, תא שטח 75B יהווה אזור מגורים בי עם הנחיות מיוחדות (שטח עתיקות). תא שטח 75C יכול 15 יחיד. סה"כ יחיד במגרש 75 יהיו 24.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
 תכנית מד/מק/41/6, שינוי בינוי במתחם 75 באתר בוכמן, מודיעין

מספר התכנית 420-0184820

1.2 שטח התכנית 7.681 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

201400 קואורדינאטה X

643380 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אסתר המלכה .

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5818	מוסדר	חלק	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

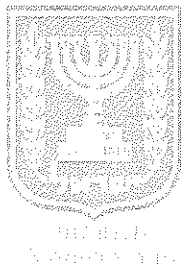
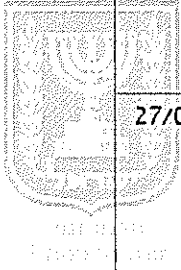
לא רלוונטי

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
מד/ 6 /3 /א	שינוי	התכנית מהווה שינוי בנושאים אותם היא בלבד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות מאושרות קודמות, תהינה הוראות תכנית זו קובעת.	5162	1659	27/02/2003
מד/ במ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 6 ממשיכות לחול.	4644	3554	17/05/1998



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית							מידה		
כן	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אדריאנה דביר			1:1000	מחייב	הוראות התכנית
לא				אדריאנה דביר			1:1000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	נספח מס' 3	24/11/2013	ועדה מקומית	אדריאנה דביר	27/05/2014	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מס' 1	30/04/2015	ועדה מקומית	אדריאנה דביר	06/01/2015	1	1:500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 גליון: 1	30/04/2015	ועדה מקומית	אדריאנה דביר	06/01/2015		1:1000	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-7632132	03-7632702	125		125	דרך בגין	דרך בגין	תל אביב-	תל אביב-	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-7632132	03-7632702	125	דרך בגין	דרך בגין	תל אביב-	תל אביב-	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון

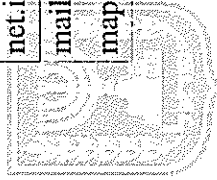
### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-7632132	03-9533333	125	דרך בגין	דרך בגין	תל אביב-	תל אביב-	מינהל מקרקעי ישראל		מחנה מקרקעי ישראל	חוכר

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
buchman.arc h@gmail.com	03-6872811	03-6881007	7	ריב"ל	ריב"ל	תל אביב-	תל אביב-	בוכמן אדריכלים בע"מ	6628	מאיר בוכמן	עורך ראשי	אדריכל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדריאנה דביר	34044	דביר יחיעם אדריכלים	ראשון לציון	פרנק צבי	2	03-9655321	03-6955322	03-6955322	dy_arc@017.net.il
	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מודדים	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il





## 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.

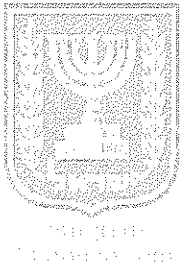
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

חלוקת מגרש 75, חלוקה מחדש של שטחי הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 75 ל-3 תאי שטח: 75A, 75B, 75C.
2. קביעת 15 יח"ד לתא שטח 75C וקביעת 9 יח"ד לתא שטח 75A.
3. שינוי בבינוי.
4. קביעת הוראות מיוחדות לתא שטח 75B.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7.681



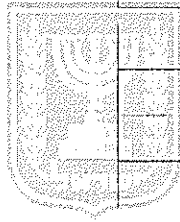
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24			24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	6,720			6,720	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	
מגורים ב'	75A, 75B, 75C	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	75B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	75A, 75B, 75C
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	75B

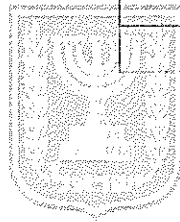
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	7,681	100
סה"כ	7,681	100

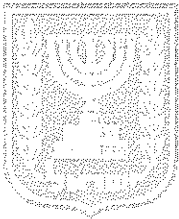
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,671.9	100
סה"כ	7,671.9	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם לשימושים של אזור מגורים ב' בתכנית התקפות, בתא שטח 75B ארכיאולוגיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>כל הוראות הבניה במתחם מ 75 הינן על פי תכנית מתאר ומפורטת מד/3/6א התקפה למעט נושא גובה הבנינים או כל נושא אחר אותו משנה תכנית זו. בתא שטח 75B קיימת ארכיאולוגיה יש לנהוג בה על פי הנחיות אגף העתיקות בתאום עם המזמין ומהנדס העיר מודיעין-מכבים-רעות. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
					4		9		2520			1080	1440	2891	75A	מגורים ב'
					4		15		4200			1800	2400	4209	75C	מגורים ב'

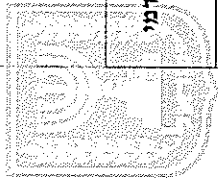
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

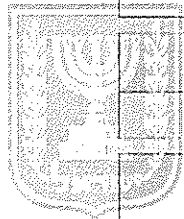
קוי בנין קידמי, צדדי ואחורי כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי המצורפים לתכנית זו. מרחק צדדי בין בנינים לא יקטן מ-6מטר. מרחק צדדי וקידמי לקירי תנוות 0 מטר לכיוון אחד כמפורט בנספח בינוי. בתא שטח 75B לא תותר בניה.



## 6. הוראות נוספות



ת.ד. 1000  
מודיעין



ת.ד. 1000  
מודיעין

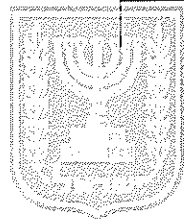
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	על תכנית זו יחול חוק העתיקות תשל"ח 1978. בתא שטח 75B קיימת ארכיאולוגיה יש לנהוג בה על פי הנחיות אגף העתיקות בתאום עם המזמין ומהנדס העיר מודיעין-מכבים-רעות. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח 1978.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	על פי תכנית מתאר ומפורטת מד/3/6א
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	על פי תכנית מתאר ומפורטת מד/3/6א.
<b>6.4</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	על פי תכנית מתאר ומפורטת מד/3/6א.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	על פי תכנית מתאר ומפורטת מד/3/6א.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	על פי תכנית מתאר ומפורטת מד/3/6א.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	וועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



ת.ד. 1000  
מודיעין

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	משדד הבינוי והשיכון 500100797	משדד הבינוי והשיכון	20/12/14
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	משדד הבינוי והשיכון 500100797	משדד הבינוי והשיכון	20/12/14
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל 500101761	חוכר	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	דביר יחיעם אדריכלים	עורך ראשי	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	תאריך:
	בוכמן אדריכלים בע"מ	עורך ראשי	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לכינוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר נשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות נשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם בגין השטח בכללי בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הכרתו ע"י מי שרכש-מאתנו ועל ביו זכויות כלשהן נשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מינה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מניקודת כבט תכנונית והיא תקפה כ- 30 יודשים מתאריך התכנון.

דוד אמגור  
אדריכל מרחב עסקי מרכז  
רשות מקרקעי ישראל  
תאריך: 26-05-2015



**נספח גלוזה מס' 3.  
תכנית מספר 420-0184820  
מצב מאושר.**

מספר קומות	מספר קומות		מספר קומות	גובה מבנה במטר	תכנית מירבית ליח"ד במ"ר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מזערית חזית אורך חזית במ' במ'	יח"ד כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שם הדגם	גודל מגווש בדונם	מס' מדרש	יעוד	
	מתחת לקובעת	מעל לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת ליח"ד	שירות עיקרי					שירות עיקרי (י')
5	---	3	3	3 ק'	---	---	---	87%	6720	2640	---	240	3840	7.7	755	מגורים ב'

