

15

423446 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0353383

מד/ מק/ 9 / 4 מודיעין שכל' נופים מגרשים 118-120

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

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
11-01-2017
נתקבל

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
החליטה לאשר להפקדה מס' ~~420-0353383~~ תכנית
ישיבה מס' 2016009 החליטה ביום 01.10
תכנית מס' ~~420-0353383~~
י"ר הועדה המקומית
מהנדס הועדה המקומית

מדינת ישראל
משרד התכנון והבניה
05 2016
ת"ת

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להגדיל את השטח העיקרי במגרשים 118,119,120 בשכונת נופים (אתר N).
שלושת המגרשים 118,119,120 עוברים איחוד למגרש שיקרא בתכנית זו: 118A.
תוספת זכויות הבניה לשלושת המגרשים יחד הינה: 342 מ"ר עיקרי ו 70 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה
הקובעת.
התכנית מציעה להוסיף קומה בבניינים ללא שינוי במספר יחידות הדיור המאושרות בתכנית מד/9/1 ולהגביר
את הבניינים במטר וחצי מהקבוע בתכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

118-120	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מד/מק/9/4 מודיעין שכל' נופים מגרשים 118-120	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
420-0353383	מספר התכנית		
1.708 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

198133 קואורדינאטה X

644912 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום
 1- מגרשים 118,119,120 בשכונת נופים (אתר N). המתחם גובל בשצ"פ 518 שלושת המגרשים 118,119,120 עוברים איחוד למגרש שיקרא בתוכנית זו: 118A
 2- בהליכי רישום: גוש 5969 - חלקות בשלמותן 192, 193, 194

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 נופים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5300	מוסדר	חלק		3

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/2020	כפיפות		4747	3024	05/05/1999
מד/1/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/1/9 ממשיכות לחול.	6698	1528	19/11/2013

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסטריה שולדנפרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסטריה שולדנפרי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע			29/12/2015	אסטריה שולדנפרי	29/12/2015	זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 200		03/04/2016	אסטריה שולדנפרי	03/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/03/2016	אסטריה שולדנפרי	31/03/2016		לא

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דורון שולדנפרי			מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	15	08-9714005		doron@ligad.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורון שולדנפרי			מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	15	08-9714005		doron@ligad.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דורון שולדנפרי			מודיעין- מכבים- רעות	השדרה המרכזית	15	08-9714005		doron@ligad.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסטריה שולדנפרי	123964	dE.2 architects ltd	תל אביב- יפו	שמעון בן עזאי	6	03-5184452	03-5290315	mail@de2arc hitects.com
	מודד	כהן יוסף	699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	ראשון לציון	14	03-9414820		mashav@mas haymed.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

שינוי לתכנית מד/9/1 בשכונת נופים במגרשים 118,119,120 ואיחוד המגרשים למגרש שיקרא 118A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- תוספת שטחי בניה עיקריים בסך 342 מ"ר ללא תוספת יחידות דיור.
- 2- תוספת 70 מ"ר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- 3- תוספת קומה מעל הכניסה הקובעת. מ- 3 קומות ל- 4 קומות
- 4- תוספת גובה למבנה בסך 1.5 מ', מ 12 מ' ל-13.5 מ' + מעקה גג 1.7 מ' (כפי שמאושר בתוכנית מד/9/1)
- 5- שינוי הוראות בינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		1.708		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12	12		12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת של 20% משטח המגרש לטובת שטחים עיקריים. הנתונים בטבלה זו מתייחסים לשטחים עיקריים בלבד.	1,782	1,782	+342	1,440	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'	1
סימון בתשריט	יעוד
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,350	100
סה"כ	1,350	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,708.15	100
סה"כ	1,708.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים- לפי השימושים המפורטים עבור אזור מגורים ב' בתכנית מד/9/1
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>כל הוראות הבינוי מתכנית מד/9/1 ממשיכות לחול למעט:</p> <p>* שטח דירה ממוצעת 148 מ"ר (שטח עיקרי).</p> <p>* גובה המבנים יהיה 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>* גובה המרתף יהיה עד 3.80 מ'.</p> <p>* מחסן כלי גינה יהיה עד 3 מ"ר.</p> <p>* תותר חריגת פרגולות מעבר ל 40% ובלבד שלא יגיעו למרחק של 1 מ' מגבול המגרש.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
3	0	3	3	1	4	15.5	12	3352	1150	0	420	1782	1708.15	1	מגורים בי

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

6. הוראות נוספות

6.1	היקף אחסון
	לכל יחיד יוקצה מחסן בקומת מרתף ששטחו עד 8 מ"ר (בהתאם ל הוראות מד/9/1). ליחיד צמודת קרקע יוצמד מחסן נוסף לכלי גינה שגודלו עד 3 מ"ר.
6.2	מרתפים
	ניתן יהיה לבנות מרתף מעל גובה 2.20 מ' נטו ובלבד שלא יעלה על 3.80 מ'.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית


7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

<p>תאריך: 6-4-2016 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: דורון שולדנפרי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 6-4-2016 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: דורון שולדנפרי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 6-4-2016 חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: דורון שולדנפרי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: 6.4.16 חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אסטריה שולדנפרי שם ומספר תאגיד: dE.2 architects ltd 513353888</p>	<p>עורך התכנית</p>

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 420-0353383 שם התוכנית: מודיעין שכל נופים מגרשים 118-120
 עורך התוכנית: אדר' אסטריה שולדנפר תאריך: 29/12/2015 חתימה:  dE.2architects ltd

מצב מאושר עפ"י תכנית מד/9/1

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/דונם	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה מעל 0.00 (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	סה"כ שטחי בניה		מס' דונם	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						אחורי	ציד-שמאלי			ציד-ימני	קדמי		
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
מגורים ב	118	0.55	360	-	140	480	12	12	4	80%	980	4	1	3	3	0	0	
מגורים ב	119	0.4	360	-	140	480	12	12	4	80%	980	4	1	3	0	0	0	
מגורים ב	120	0.4	360	-	140	480	12	12	4	80%	980	4	1	3	0	3	0	
סה"כ	118+119+120	1.35	1080	-	420	1440			12		2940	12						