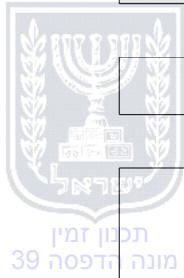


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0433995

מד/מק/4/25 - תוספת שטחי שירות ברחוב החרצית



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחי שירות עבור הנגשה, ממ"דים, גרעיני המדרגות, חדרי אשפה וכד, ע"פ התקן. התכנית לבנין זה קיבלה תוקף בשנת 1999, מאז השתנו תקנים ודרישות רשויות למימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי השירות לא ניתן יהיה לממש את בניית הפרויקט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מד/מק/25/4- תוספת שטחי שירות ברחוב החרצית

ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0433995

שטח התכנית 4.094 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) 1 (4), 62 א (א) 1 (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	201141
קואורדינאטה Y	646057

1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט ממוקם ברחוב חרצית, מדרום לבית הספר התיכון עירוני א.
מגרש 133

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	36	חרצית	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5652	מוסדר	חלק	41	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
133	מד/4 / 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/1999	3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
16/03/1997	2568	4503	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 1/4. הוראות תכנית מד/ 1/4 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מד/ 1/4
09/04/1992	2713	3992	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 4/א. הוראות תכנית גז/ מד/ במ/ 4/א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גז/ מד/ במ/ 4/א



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				אמיר שוורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אמיר שוורץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		1	08/01/2017	אמיר שוורץ	25/06/2017		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/01/2017	אמיר שוורץ	10/07/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/06/2016	אמיר שוורץ	12/09/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
יזם	פרטי	מבט אל המרינה נוף ים כחול			תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	israel@gabaygroup.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מבט אל המרינה נוף ים כחול			תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	avi@gabaygroup.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמי רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		

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	אמיר שוורץ	118472	תימור שוורץ אדריכלים בע"מ	רמת גן	רמת גן	2	03-7267809		amir@ts-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מרוואן זיבאק	563		נצרת	(1)		04-6579022	04-6464483	office.surv@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 81 נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

תוספת שטחי שירות עבור הנגשה, ממ"דים, גרעיני המדרגות, חדרי אשפה ומחסני גינה ושינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח שירות בהיקף של 3512 מ"ר ע"פ סעיף 62 א' (א) 1 (4) מעל הקרקע
2. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א' (א) 5 בדבר מחסני גינה לדירות הגן בשטח של כ- 3 מ"ר לכל יחיד.
3. תוספת שטחי שירות בהיקף של 400 מ"ר ע"פ סעיף 62 א' (א) 1 (8) מתחת לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	4,094.74	100
סה"כ	4,094.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	4,094.74	100
סה"כ	4,094.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית גז/מד/במ/4א ותכנית מד/1/4
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יותרו מחסני גינה לדירות הגן בשטח של כ- 3 מ"ר .</p> <p>2. יש לתכנן את המבנים ולהגיש בקשה להיתר תוך שימוש בכל הזכויות העיקריות במגרש, תתאפשר חריגה של עד פחות מ- 2% מהשטחים המותרים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים ד'	מגורים ד'
5	15	6	5	18	76	18884	(2) 4200	(1) 5564	9120	4094			

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:

מתוך 9764 מ"ר שירות, מפורט בהתאמה לתקנות והשלמת שטחי שירות שלא הוגדרו במפורש בתכנית הראשית,

שטחי השירות מעל הקרקע כוללים תוספת כדלהלן:

204 מ"ר עבור תוספת הנגשה - המהווים 5% משטח המגרש לפי סעיף 151 ב 1 לחוק התכנון והבניה

494 מ"ר עבור תוספת 6.5 מ"ר למרחב המוגן עבור 76 יח"ד

618 מ"ר עבור תוספת גרעין מדרגות למימוש בנין רב קומות לפי חלק ג פרק ז לתקנות התכנון והבניה

299 מ"ר עבור תוספת שוט אשפה + חדר פינוי אשפה לפי חלק ז לתקנות התכנון והבניה

שטחי שירות בקומת הקרקע שלא הוגדרו במפורש בתכנית הראשית.

מתוך שטחי השירות המוצעים יותרו 3 מ"ר עבור מחסני גינה לדירות הגן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח זה מורכב מ 2,052 מ"ר לפי תבייע + 3512 מבוקש מסעיף 62 לחוק התכנון והבניה.

(2) שטח זה מורכב מ 3800 מ"ר לפי תבייע + 400 מ"ר מבוקש מסעיף 62 לחוק התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות, גז/במ/4/א, ומד/1/4

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 חניה

תקן החניה יהיה בהתאם לתכניות המאושרות - מד/1/4 וגז/במ/4/א

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תוך 5 שנים מיום קבלת תוקף





10.07.2017

נספח טבלת שטחים מאושרת לפי תכנית מד/1/4

	מ"ר ליח"ד	מס יח"ד	מ"ר	זכויות מגרש חרצית 133
			4095	שטח מגרש
	120	76	9120	מותר עיקרי
	77	76	5852	מותר שירות

