

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0478081

מד/מק/6/55- מגרשים מ 57 ו-מ 90 דירות מס' 4 שכונת מוריה

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

תוספת זכויות בניה ל-6 יח"ד במגרשים מ-57 ו-90 בשכונת מוריה' דירות מס' 4.
תוספת של 26 מ"ר עבור דירות מס' 4 בלבד ברחוב שרה אימנו 98, 100, 102, 104, 108 ו-110.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/55/6- מגרשים מ 57 ו-מ 90 דירות מס' 4 שכונת מוריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 420-0478081

שטח התכנית 6.354 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (א) (1) (א) (2)

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	200800
קואורדינאטה Y	643125

1.5.2 תיאור מקום

המגרשים גובלים ממערב בדרך (רח' שרה אימנו), ממזרח במגרשי מגורים ומצפון בשצ"פ. בין המגרשים יש רצועת שצ"פ (פ-37).

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
	98	שרה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	108	שרה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	110	שרה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	102	שרה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	100	שרה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות
	104	שרה אמנו	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה מוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5819	מוסדר	חלק	8-9, 28	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/6/3 א	מ 57, מ 90

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 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
מד/ 6 / 3 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 6 / 3 א ממשיכות לחול.	5162	1659	27/02/2003
מד/ מק/ 40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	6679	782	24/10/2013
420-0250902	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0250902. הוראות תכנית 420-0250902 תחולנה על תכנית זו.	7184	2650	12/01/2016
420-0480269	שינוי	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/מק/43 למעט לסעיף 4.1 ח 3.5 לענין קירוי מרפסות.	7901	10413	05/08/2018



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				נעמי גלברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נעמי גלברט		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/04/2019	נעמי גלברט	13:03 01/04/2019		כן
בינוי	מנחה	1:200	1	04/06/2019	נעמי גלברט	17:57 18/06/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/05/2019	נעמי גלברט	16:50 06/05/2019		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	ניצן שילוני			מודיעין- מכבים- רעות	שרה אמנו	98	072-8866431		moshes5@f nx.co.il
	פרטי	מיה שלו			מודיעין- מכבים- רעות	שרה אמנו	100	08-9104898		Maya.azikri @gmail.co m
	פרטי	דוד דנה			מודיעין- מכבים- רעות	שרה אמנו	102	00-0000000		nomkg@yh aoo.com
	פרטי	בת עמי ברוט			מודיעין- מכבים- רעות	שרה אמנו	104	08-9751416		bat- ami.brot@ mail.huji.ac. il
	פרטי	ענבר ברגמן			מודיעין- מכבים- רעות	שרה אמנו	108	077-5004157		brani@012. net.il
	פרטי	ורדית ברגר			מודיעין- מכבים- רעות	שרה אמנו	110	077-4502834		dtberger@h otmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomkg@yah oo.com
אדריכלית	אדריכל	שירי פרידמן	00101603		רחובות	הנשיא הראשון	38			shiri.friedma n@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 672.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה בסי"כ 26 מ"ר לכל יח"ד ובסה"כ 156 מ"ר ל- 6 יח"ד. לפי סעיף 62א(א1)(א)(2).

2. שינוי בהוראות בינוי. לפי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	90,57
שטח ציבורי פתוח	37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	90,57

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
93.75	6,000	מגורים ב'
6.25	400	שטח ציבורי פתוח
100	6,400	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
94.36	5,996.42	מגורים ב'
5.64	358.23	שטח ציבורי פתוח
100	6,354.64	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י השימושים המותרים בתכנית מאושרת מד/3/6 א'.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. אופן ההרחבה -</p> <p>(א) הגדלת מבואת כניסה בשטח של 5.5 מ"ר לכל יח"ד כמסומן (A) בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>(ב) יתרת השטח הנוסף בתכנית זו, ניתן לממש באחת משני החלופות הבאות- חלופה מס' 1 הרחבה בשטח המרפסת כמסומן (B) בנספח הבינוי המנחה. חלופה מס' 2 סגירת חלל מבני פנימי התחום ב- 3 קירות וצידו הרביעי פונה לחזית הבניין בשטח של 10 מ"ר, כמסומן (C) בנספח הבינוי המנחה. לא ניתן יהיה לממש את עודף השטח במימוש חלופה מס' 2, מתוקף תכנית זו.</p> <p>2. קירוי מרפסות - שטח קירוי למרפסות עד 20 מ"ר ליח"ד. בכל בניין יהיו כל הקירוים, על גווניהם וצורתם, אחידים. הקירוי יתוכנן מחומרים קלים ותואמים בגוון ובחומר למבנה הקיים ולקירוים קיימים, במידה וישנם. ייאסר קירוי ברעפים. השטח מיועד לקירוי בלבד, שימוש בשטח זה לטובת שימוש אחר או מטרה עיקרית אחרת יהווה סטייה ניכרת לתכנית. (עפ"י הוראות תכנית מאושרת מד/מק/43 סעיף 4.1 ח 3.5 קירוי מרפסות).</p> <p>3. גמר קירות תוספת הבניה יהיה זהה בנראות לגמר המבנה הקיים מבחינת חומר, עיבוד, וגוון. גמר התוספת תושלם ותבוצע ככל הנדרש גם על חלקי בניין קיימים הגובלים בתוספת הבניה לקבלת מראה נאה ואחיד של חזיתות המבנה. פתחים חדשים יותאמו ככל הניתן לפתחים הקיימים במבנה לרבות מיקום, גודל, פרופיל, גוון וכד'.</p> <p>4. גג תוספת הבניה יהיה תואם לגגות הקיימים בבניין. גג תוספת הבניה בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.</p> <p>יותר שימוש בקירוי קל כגון פנל אלומיניום בגוון בהיר התואם לגוון חיפוי המבנה הקיים, הקירוי הקל יוסתר מאחורי קיר או קורה אופקית בנויה בהתאם לפרט שיאושר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>5. ניקוז גג תוספת הבניה יהיה בתחום שטח המרפסת. לא תותר שפיכת מי נגר עילי לחצר משותפת/לשטח פרטי/משותף/ציבורי גובל.</p> <p>6. מערכות טכניות - במידה ותוספת החדרים מצריכה שינוי מיקום למערכות טכניות קיימות יש להציג בהיתר מיקום חדש, דרכי גישה אליהם, ואלמנטים להסרתם.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בתכנית מד/3/6 א'.

שטח ציבורי פתוח	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>כל ההוראות מתכנית מד/3/6 א' ממשיכות לחול.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	6	3.5	24	143	5584	1840	920	(1) 2824	3907.3	57	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	6	3.5	12	134	2792	920	460	(1) 1412	2089.1	90	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף תתאפשר תוספת של עד 20 מ"ר ליח"ד, שטח קירוי עבור מרפסות בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 א ו-2 קירוי מרפסות..

(2) ל/ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה ע"פ תכנית זו יכלול הסדרה של כל חריגות הבניה בתחום הנכס נשוא תכנית זו לרבות הריסה אם נדרש.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים.



נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים מ-57 ו-90

יעוד	סה"כ זכויות ע"פ תב"ע מאושרת מד/ 6 / 3 א	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (אחוז)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	קדמי	צדדי-שמאלי		
																		מעל לכניסה הקובעת
מגורים ג' מיוחד	מ-57	3,900	2,400.0	920.0	-	1840	5,160.0	132%	24	ל/ר	ל/ר	ל/ר	עד 3.5 קומות מעל קומת חניה חפורה חלקית / מרתף חניה או מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם)	עד 6 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון.	5	3	5	3
	מ-90	2,100	1,200.0	460.0	-	920.0	2,580.0	123%	12	ל/ר	ל/ר	ל/ר	עד 3.5 קומות מעל קומת חניה חפורה חלקית / מרתף חניה או מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם)	עד 6 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון.	5	3	5	3

יעוד	סה"כ זכויות ע"פ תב"ע מאושרת מד/ מק/6/46 420-0250902	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (אחוז)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	קדמי	צדדי-שמאלי		
																		מעל לכניסה הקובעת
	מ-57	3,900	2,720.0	920.0	-	1840	5,480.0		24	ל/ר	ל/ר	ל/ר	עד 3.5 קומות מעל קומת חניה חפורה חלקית / מרתף חניה או מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם)	עד 6 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון.	5	3	5	3
	מ-90	2,100	1,360.0	460.0	-	920.0	2,740.0		12	ל/ר	ל/ר	ל/ר	עד 3.5 קומות מעל קומת חניה חפורה חלקית / מרתף חניה או מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם)	עד 6 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון.	5	3	5	3

¹ קו בנין נקי 2 מ' כמתואר בתשריט לתכנית מד/מק/6/46 + קו בנין תת קרקעי עבור מרתף 1 מ'