

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-1053891

מד/מק/4/28 - דבורנית 11 - שינוי חלוקת שטחי בניה ממגורים למסחר

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

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 קובעת שינוי בחלוקת שטחי הבניה למסחר ולמגורים המותרים לפי תכניות חלות במגרש 42 ביעוד מגורים ג 1 עם חזית מסחרית, לפי תכנית מד/4/1, ברח' דבורנית 11, בשכונת הפרחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/4/28 - דבורנית 11 - שינוי חלוקת שטחי בניה  
ממגורים למסחר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

420-1053891

מספר התכנית

1.741 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (6)

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	210100
קואורדינאטה Y	645950

**1.5.2 תיאור מקום****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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	דבורנית	11	

שכונה הפרחים, מודיעין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5652	מוסדר	חלק	21	

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/4/1 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/4/1
24/10/2013		782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/מק/40. הוראות תכנית מד/מק/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/מק/40
05/08/2018		10413	7901	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0480269. הוראות תכנית 420-0480269 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	420-0480269
09/04/1992		2714	3992	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/4 ב ממשיכות לחול.	שינוי	גז/מד/במ/4/ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי בודנהיימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי בודנהיימר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20:08 17/02/2022	טלי בודנהיימר	01/02/2022			רקע	בינוי
כן		21:46 15/02/2022	טלי בודנהיימר	15/02/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13:32 15/02/2022	טלי בודנהיימר	15/02/2022		1:250	רקע	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משפ שטיין באמצעות ס.מ.ה רמת הש		ס.מ.ה. רמת השחר	מודיעין- מכבים- רעות	דבורנית	11			s6640137@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משפ שטיין באמצעות ס.מ.ה רמת הש		ס.מ.ה. רמת השחר	מודיעין- מכבים- רעות	דבורנית	11			s6640137@g mail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	טלי בודנהיימר	35614		מודיעין- מכבים- רעות	אירוסים מכבים רעות	95			Talib4@isd n.net.il
מודד	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b. 86@gmail.c o m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

התכנית קובעת שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית במגרש המיועד למגורים ג 1.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי של 75 מ"ר בחלוקת שטחי הבניה בתכנית מד/4/1 משטחים למגורים לשטחים למסחר, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג 1	1,733	100
סה"כ	1,733	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,733.37	100
סה"כ	1,733.37	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	שימושים בהתאם לשימושים למגורים ג 1 בתכניות תקפות המפורטות בסעיף 1.6 להוראות תכנית ז.ו.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
(3)		(2)	(2)	(2)			(1)	1775	1741	42	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								325	1741	42	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

התכניות החלות על המגרש לא מגדירות חלוקה בין שטחים מעל או מתחת לכניסה הקובעת או חלוקה בין שטחי שרות ושטחים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י החלטת ועדה מס 5 מתאריך 06.04.1995, קיים שטח שרות הקצאות.

(2) בהתאם לתכניות החלות..

(3) בהתאם לתכניות החלות כמסומן בתשריט מצב מוצע..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

תנועה

תנועה וחניה - תקן חניה יהיה בהתאם לתקן מד/2020

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך כ- 10 שנים מיום תחילתה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנית מס. 420-1053891

דבורנית 11 – מד/מק/4/28 - שינוי חלוקת שטחי בניה ממגורים למסחר

**זכויות בניה מאושרות**

עפ"י תב"ע מד/4/1

סה"כ שטחים בתבע מירבי	מהתב"ע		מס מגרש	לפי תכנית	יעוד
	מסחר מירבי	מגורים מירבי			
2100	250	1850	42	מד/4/1	מגורים ג1

1. עפ"י החלטת ועדה מס' 5 מתאריך 06.04.1995, הוקצו למגרש שטחי שרות

