

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1048768

מד/4/27 מבנה בזק - שינוי ייעוד משטח למתקן הנדסי לאזור מגורים ג'

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/01/2024

לאשר את התוכנית

05/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005201008/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 20 הינו מגרש בשכונת הפרחים ביעוד שטח למתקנים הנדסיים מכח תכנית מד/4/1. תכנית זו קובעת שינוי ייעוד המגרש משטח למתקנים הנדסיים לשטח ביעוד מגורים, לטובת הריסת מרכזיית בזק קיימת, שאינה עוד בשימוש, והקמת שני מבני מגורים, תוספת שטח בניה, תוספת גובה ותוספת קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/4/ 27 מבנה בזק - שינוי ייעוד משטח למתקן הנדסי
לאזור מגורים ג'

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

420-1048768

מספר התכנית

2.278 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 200823

קואורדינאטה Y 645759

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	תלתן	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק	92	

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>420-0514364</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -420-0514364. הוראות תכנית 420-0514364 תחולנה על תכנית זו.	11611	9184		04/09/2023
<u>מד/4/1</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/4/1 ממשיכות לחול.	4503	2568		16/03/1997
<u>420-0480269</u>	החלפה		7901	10413		05/08/2018
<u>גז/מד/במ/4/ב</u>	החלפה		3992	2714		09/04/1992



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				אבי בן גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי בן גור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	17/01/2024	אבי בן גור	11: 52 17/01/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	08/04/2024	ליאור בר	09: 29 09/04/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/06/2022	תאופיק גבארה	10: 18 21/12/2022		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 25

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			בנייני מודיעין בע"מ	ירושלים	קרית מדע	11	02-9406000	02-9406001	info@ydb.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בנייני מודיעין בע"מ	ירושלים	קרית מדע	11	02-9406000	02-9406001	info@ydb.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי בן גור		גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756		office@geo-bengur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאור בר		אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	15	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il
	מודד	תאופיק גבארה	991	חברת אל דאודי למדידה והנדסה בע"מ	ירושלים	בית חנינא החדשה	67	02-2347685		zd5838502@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הריסת מבנה בזק קיים והקמת שני מבני מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי יעוד משטח למתקן הנדסי לאזור מגורים ג'

2. קביעת שטחי בניה, מספר יחידות דיור ומספר קומות מירבי.

3. קביעת עקרונות בינוי ועיצוב אדריכלי.

4. קביעת קווי בנין.

6. קביעת הוראות בינוי בדבר תמהיל ושטח דירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		90
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה		מגורים ג'
		תאי שטח כפופים
		90

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

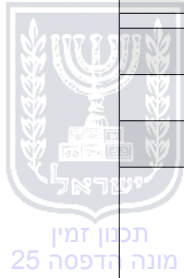
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למתקן הנדסי	2,278.6	100
סה"כ	2,278.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,278.6	100
סה"כ	2,278.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים והשימושים הכרוכים בהם.
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי 1. קומת הכניסה הקובעת תכלול שטח לרווחת הדיירים : כגון לובי כניסה ראשי, חדרי עגלות ואופניים, מועדון דיירים וכדומה. 2. יישמר מרחק של לכל הפחות 6 מ' בין שני מבני המגורים במגרש. המרחק ימדד מפני החזיתות הבולטות ביותר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	מגורים ג'	90	2278	3840 (1)	1260		5600 (2)	10700	50	42 (3)	21 (4)	6	3	3 (5)	3 (6)	4 (7)



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ג'	90	504



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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) מתוכם יוקצו לפחות 150 מ"ר לרווחת הדיירים.
- (2) לכל יח"ד יוקצה מחסן מתחת למפלס הכניסה הקובעת ששטחו עד 8 מ"ר.
- (3) תמהיל יח"ד יהיה כדלקמן: 30%-עד 60 מ"ר (עיקרי+שרות) 30%- עד 61 עד 80 מ"ר (עיקרי+שרות) 40%- 81 מ"ר ומעלה (עיקרי+שרות).
- (4) הגובה המצויין הינו פני תקרת קומה עליונה. תותר חריגה מגובה זה עבור מעקה היקפי להסתרת מערכות ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, יציאות נקודתיות לגג וכו'.
- (5) קו בנין תת קרקעי 0 בכפוף לכך שיוותרו לפחות 10% משטח המגרש שטחים מחלחלים, תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו הבניין.
- (6) קו בנין תת קרקעי 0 בכפוף לכך שיוותרו לפחות 10% משטח המגרש שטחים מחלחלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי	תכנון החזיתות יהיה בכפוף לאישור בתכנית הבינוי.
6.2	פיתוח ונוף	מתקני תשתית ישולבו בפיתוח ויוסתרו.
6.3	ניהול מי נגר	ייוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. יעד נפח נגר לתכנון יהיה 170 מ"ק.
6.4	תנאים בהליך הרישוי	אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית בקני"מ שלא יפחת מ 250: 1. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מדידה מצבית ותציג את התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין. תכנית פיתוח כאמור תכלול העמדת הבניין צורתו וגובהו, מפלסי הכניסה לבניין ולחניון, תכנית ניקוז, פיתוח שטח, חזיתות, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מיתקני תברואה, מיתקני תשתית, תאורה, נטיעות, השקייה, מתקני גז, שילוב מחסני גינון, חומרים, פרטים אופייניים למעקים, פרגולות וכו'. תכנית הבינוי והפיתוח תציג ותפרט את האמצעים לניהול הנגר בתחומה, לעמידה ביעד הנגר לניהול.
6.5	תשתיות	כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כול חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת קרקעיות.
6.6	הריסות ופינויים	מבנה בזק הקיים ייהרס.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
7.2	מימוש התכנית	
10 שנים	מיום אישורה.	