

בקשה 20210226  
מס' דף: 1

תאריך: 07/06/2021  
כ"ז סיון תשפ"א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין

לכבוד  
אברהם רן  
לב העיר  
מודיעין-מכבים-רעות מיקוד: 7178048

**הנדון: תיק בנין 6465 בקשה 20210226 גוש 5957 חלקה 49 מגרש 701**

סוג בקשה: בקשה להיתר  
מספר בקשה ברישוי זמין: 7034641919  
כתובת הבניה: יער בן שמן 3 מודיעין-מכבים-רעות  
גושים חלקות: גוש: 5957 חלקה: 49 מגרש: 701 ; חלקה: 55 מגרש: 702 יעוד: מסחר  
יעוד: מסחר  
תכנית: מד/2020, 420-0276402, 420-0831123

שטח שירות  
7956.16

שטח עיקרי  
3495.66

תאור בקשה  
בנית מבנה חדש

שימוש עיקרי  
מבנה מסחרי

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

בניה מבנה מסחר ומרפאות בן שתי קומות כולל קומת חניה במגרשים 701 ו-702

**טבלת שטחים**

שטח אחר במ"ר	מספר יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		3.99					-1.00	1
		124.48					-1.00	2
		4331.71		1056.73			0.00	1
		816.94					0.00	2
		1556.82		42.72			1.00	1
		227.95					1.00	2
222.15		773.74		1912.99			2.00	1
36.16		65.35		483.22			2.00	2
		41.18					3.00	1
		14.00					3.00	2
258.31		7956.16		3495.66				
		46.91% בניה	7956.16	3495.66				

**ה ע ר ו ת ב ד י ק ה:**

במגרש שבנדון חלה תכנית מד/מק/9/9

פרוט בעלות על הנכס:

- הנכס רשום ברשם מקרקעין בבעלות רשות הפיתוח, הוצג חוזה חכירה של המבקש עם רשות מקרקעי

ישראל, הוצג יפוי כח למבקש הבקשה.

### התאמה להוראות התכנית התקפה:

#### • זכויות בניה:

על פי הוראות התכנית עומדים לזכות המבקש זכויות בניה עפ"י הפירוט הבא:  
מגרש 701-2000 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי, 1070 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי,  
2330 מ"ר שטח שירות על קרקעי, 5000 מ"ר שטח שירות תת קרקעי.  
במגרש 702-493 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי, 567 מ"ר שטח שירות על קרקעי, 1200 מ"ר שטח שירות תת  
קרקעי.  
עפ"י הוראות התכנית ניתן להעביר שטחי שירות בהיקף של עד 300 מ"ר בין המגרשים.  
מבוקש ניוו 41.74 מ"ר שטח שירות על קרקעי ממגרש 702 למגרש 701.  
הבניה המוצעת תואמת זכויות הנ"ל

#### • קו בניין:

הבניה מוצעת במסגרת קווי בניין המותרים

#### • גובה הבניה:

הבניה תואמת הוראות התכנית לעניין גובה הבניה

#### • בינוי:

הבניה תואמת בינוי המאושר במקום

#### • שימוש:

שימושים המוצעים תואמים המותר במקום

### התייחסות לבניה החורגת מהוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה:

- הבקשה מוצגת כתואמת תב"ע ללא הקלות.

### החלטות רשות רישוי בישיבה: 20210045 בתאריך: 02/06/2021

לאשר את הבקשה כפוף ומותנה במילוי גיליון דרישות

### ג ל י ו ן ד ר י ש ו ת:

- מסמכים להגשה בשלב בקרת תכנן:
- תכנית ראשית שאושרה בועדה (למכון הבקרה בלבד)
  - נספח יציבות וחישובים סטטיים ומסמכי מהנדס
  - נספח קרקע וביסוס
  - אישור רשות מקרקעי ישראל
  - אישור מיגון למרחב מוגן פיקוד העורף - נספח יציבות יכלול תכניות קונסטרוקציה תקרות מדרגות
  - וחתכים מקומיים, הנחיות האתר פיקוד העורף
  - הגשת מסמך אקוסטי לענין הרעש הצפוי ממערכות טכניות כגון מזגנים מנדפים והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, הכל עפ"י דרישות היחידה הסביבתית העירונית.
  - אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, בכל בניה שאינה מפורטת בתקנה 18(א)
  - אישור היחידה הסביבתית לעמידה בהנחיות לנושא מניעת מפגעי אבק ורעש בשלבי הבניה

- אישור היחידה הסביבתית לעמידה בתנאי מסגרת סביבתיים להגשת בקשה להיתר בניה
- אישור היחידה הסביבתית לנספח אוורור לחניונים סגורים ותת קרקעיים במגורים
- אישור משרד התמ"ת למיקום צובר גז במגרש
- אישור תיאום תשתיות עם מינהלת הפרוייקט
- אישור מחלקת תשתיות
- אישור משרד הבריאות
- נספח סניטרי לעניין הבקשה בבניה חדשה/ תוספות בניה וכדומה מאושר ע"י תאגיד מי מודיעין, הכולל פריסת שוחות, חתך לאורך, מיקום מונים.
- אישור תאגיד המים ("מי מודיעין")
- לסיום שלב התכנן וקבלת היתר בניה (תנאים להיתר):
- הגשת 3 עותקים של הבקשה להיתר בניה צבועים וחתומים במקור
- נספח תנועה, נוף ופיתוח בקני"מ 1: 100 - 3 עותקים חתומים בחתימות מקוריות
- תשלום אגרות בניה
- תשלום אגרות והיטלים.
- היטל השבחה ישולם כחוק - יש להגיש חוזה רכש של הנכס תנאים בהיתר:
- עמידה בתנאים הרשומים בגב ההיתר.
- לא יותרו אולמות וגני ארועים בתחום המסחר
- תנאי לתעודת גמר אישור יועץ אקוסטי
- תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור.
- תנאי לתעודת גמר רישום המבנה כבית משותף (לצורך רישום החניון המשותף של שני המגרשים)
- תחילת עבודות בניה תהיה בתאום ובאישור חברת פרו שיא
- חומרי גמר הבניה יהיו בתאום מלא למאושר בתוכנית בניוי ופיתוח ובקני"מ 1: 250
- עבודות עפ"י היתר זה יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- אין לבצע החדרת עוגנים מתחת לשטח הציבורי או כל עבודה אחרת בשטח זה ללא אישור ועדת תשתיות
- הפרת תנאי ההיתר תהווה הפרה יסודית של ההיתר ותביא לביטולו.

החלטה זו תחשב כבטלה בתום שנתיים מיום ישיבת הוועדה

\*\*\*\*\*

נא לגשת למשרדי הוועדה לסידור אגרת הבניה והוצאת היתר בניה.

הודעה זו אינה מהווה היתר בניה

אין להתחיל בבניה ללא קבלת היתר בניה כחוק!

כל הרואה עצמו נפגע מההחלטה הרשומה לעיל, רשאי להגיש ערר  
במועדים ובהליכים הקבועים בחוק לועדת ערר רח' יודפת 1, לוד טל: 08-9216466

שימת לבך, ניתן לעקוב אחר התנאים שמולאו ושטרם מולאו לשם הוצאת היתר בניה,  
באתר האינטרנט של העירייה, באמצעות הקלדת מספר תעודת הזהות.

קבלת קהל בימים: א', ד': 8:30 - 12:00

ב': 13:30 - 17:00

בימים ג', ה': לא מתקיימת קבלת קהל!

בברכה,  
הוועדה לתכנון ולבניה  
מודיעין