

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0635185

מד/מק/23/20 תוספת שטחים עיקריים לבתי קפה בשדרה המרכזית במע"ר



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

מהות התכנית היא תוספת שטחים עיקריים וקביעת הוראות בינוי לבתי קפה בשדרה המרכזית במע"ר מודיעין - רחוב דם המכבים ולאפשר לבתי הקפה תפקוד מלא לאורך כל ימות השנה, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16(א) + סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/23/20 תוספת שטחים עיקריים לבתי קפה בשדרה המרכזית במע"ר

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

420-0635185

מספר התכנית

15.916 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

200716 קואורדינאטה X

646018 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום טיילת המעי"ר של העיר מודיעין. רחוב דם המכבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מעי"ר של העיר מודיעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק		6, 38
5642	מוסדר	חלק		29, 35

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
420-0138651	703 - 700

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
23/03/2000	2978	4865		שינוי	מד/ 23
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
09/11/2014	762	6912	שינוי לתכנית 420-0138651 בעניין זכויות הבניה והוראות הבינוי הקבועות של תכנית זו, יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	420-0138651
16/11/2016	4365	7380	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0357186 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0357186



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רועי אלרואי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רועי אלרואי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		31/05/2018	עירית פנקס	31/05/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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
	אחר	רון ברזני		מנהלת אופק בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9955655	08-9955544	ron@minhelet.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב המעיין 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9726058	08-9721841	nili@modiin.muni.il

(1) כתובת: תלתן 1 מודיעין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9726000		nili@modiin.muni.il

(1) כתובת: התלתן 1 מודיעין.

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	רועי אלרואי	81836		ירושלים	(1)		02-6736884	02-6736886	roeyalroey@gmail.com
	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובניו	גבעת שמואל	(2)		03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il

(1) כתובת: רחוב יד חרוצים 4 ת.ד. 9254.

(2) כתובת: רחוב בן גוריון 20 גבית שמואל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שטחים עיקריים לתאי שטח 700-703

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה בכל אחד מתאי השטח. סה"כ תוספות לכל תחום התכנית 400 מ"ר על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1),
2. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
טיילת	700 - 703

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
טיילת	15,920.52	100
סה"כ	15,920.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	טיילת
4.1.1	שימושים
	שדרה מרכזית להולכי רגל בשדרות דם במכבים בשילוב קיוסקים, בתי קפה ומסעדות קטנות וכן פינות משחקים, רחבות ישיבה, ריהוט רחוב, תשתיות, מזרקות, נטיעות ועוד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> הבניין יבנה כאובייקט חופשי בשטח פתוח לציבור - פביליון. שימש קיוסק, בית קפה או מסעדה קטנה או חנות קטנה כגון חנות פרחים, עיתונים וכו... המבנה יהיה נגיש ממרבית צדדיו. התוספת תיבנה כחלק בלתי נפרד והמשכי למבנה, לא תותר הצבת שילוט מעל לגובה המבנה או לגובה התוספת. לא יותר שילוט ארגז מכל סוג שהוא. פירוט עיצוב גג התוספת והמבנה, השטח הצמוד להם, השילוט, ההצללות והתאורה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. תכנון המבנה יכלול את פיתוח המגרשים הסמוכים לו והגדרת מיקום הצבת שלחנות וכיסאות בזיקה לחזית. מחסן המבנה יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה ויהיה פנימי.
ב	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> יותר דוכנים ניידים במסגרת אירועים וירידים באישור מהנדס העיר ורישוי עסקים. מיקום המבנים ומספרם במסגרת נספח הבינוי הינם מנחים בלבד וייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. יש להבטיח כי תישמר זכות מעבר לציבור ללא הפרעה. בתא שטח 700, 702, ניתן להקים שני מבנים. בתא שטח 701 ניתן להקים 3 מבנים בתא שטח 703 ניתן להקים מבנה אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי												
אחורי												
ציד-י- שמאלי												
ציד-י- ימני												
	מעל הכניסה הקובעת								גודל מגרש כללי			
	1	5						15	140	3663	700	טיילת
	1	5						30	225	6620	701	טיילת
	1	5						15	140	3681	702	טיילת
	1	5						10	70	1952	703	טיילת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. לא יותרו גגות רעפים, לא תותר הצבת שלטים מעל הגגות.</p> <p>2. יותר שילוב של חומרים המדגישים את ה'פביליון' והיותו אובייקט בעומד חופשי בשדרה.</p> <p>3. תאסר הצבת דודי שמש או קולטים על הגגות והם יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה בנפח הבניין בכללותו.</p> <p>4. כל צנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד. הזנות החשמל, התקשורת וכו' תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>5. מיקום יחידות מ.א: מיקומן יוסווה ויתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>6. ביתני אשפה- יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>7. ניקוז גגות- לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי.</p> <p>8. כל מתקני התשתית כולל מונים למיניהם, פילרים, מתקנים לאצירת אשפה, מחסנים גננים, דודי שמש וקולטי שמש יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב ו/או הפיתוח ויסגרו מאחורי דלתות מתכת.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת התכנון המפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות ואופן הסתרן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים, לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה וכדומה. ביצוע כל האמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמודי תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכו' העבודות שכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. למערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים). צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית מודיעין ע"י מגישי הבקשה להיתר. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר גינות ונטיעות, עצים לשימור/ עקירה העתקה, עצים בוגרים לנטיעות, תכנון מערכת השקיה, תכנון גדרות/ קירות תמך, פיתוח הדרכים והשטחים הפתוחים הציבוריים ובשבילים הגובלים בתא השטח, מפלסי בינוי ופיתוח מפורטים וכדומה. כל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מבנייה בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הנגישות</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה לגבי איסוף ופניו אשפה, ומיקום כלי אצירה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום לגבי תכנון קווי הביוב והניקוז הנדרשים לפרוייקט</p>

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>וחיבורם למערכות הביוב והניקוז הקיימות, והעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים במידת הצורך ופתרון אספקת מים לבניין לרבות בניית איגוס מים, מיקום חיבור המים, בניית מיכל מים פרטי, בדיקת הצורך באמצעי הגברת או הקטנת לחץ, הכנת נישות להתקנת מערכות המדידה וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

עד 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11