

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0758409

מד/23/ 24 מגרש 107 מע"ר מודיעין- תוספת זכויות בניה



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 :

09/11/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

08/02/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, עיקרי ושירות בנפח הבניין למגרש 107 במע"ר.



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/23/ 24 מגרש 107 מע"ר מודיעין- תוספת זכויות בניה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

420-0758409

מספר התכנית

3.731 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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	200664
קואורדינאטה Y	645755

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 107 במע"ר מודיעין. ממערב לשדרות דם המכבים וממזרח לשדרות חשמונאים.

### 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
		דם המכבים	מודיעין-מכבים-רעות

שכונה מע"ר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק		6, 30

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
107	420-0138651

### 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	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	החלפה	מד/23
24/10/2007	221	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/35. הוראות תכנית מד/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/35
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	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	החלפה	420-0138651
16/11/2016	4365	7380	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	החלפה	420-0357186
27/05/2018	8073	7813	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	החלפה	420-0505735



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 21 04/11/2019	פבלו אלטמן	16/07/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 48 07/12/2020	פבלו אלטמן	20/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 58 30/05/2019	יורם בש	28/05/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 54 16/07/2019	פבלו אלטמן	16/07/2019	1	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
	אחר			חב' "אמרלד" בניין ופיתוח בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	073-3878270	08-6375657	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חב' "אמרלד" בניין ופיתוח בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	073-3878270	08-6375657	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פבלו אלטמן		פבלו אלטמן אדריכל	תל אביב- יפו	תוספתא	2	03-9199921		Pablo@altmann.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות'	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	

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 שטחי בניה במגרש 107, מע"ר מודיעין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

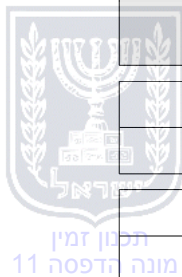
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
עירוני מעורב	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1

#### 3.2 טבלת שטחים

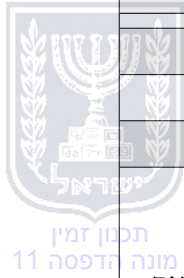
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	3,744	100
סה"כ	3,744	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	3,731.36	100
סה"כ	3,731.36	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותי אשנב, מרפאות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. הבניה תהיה בקו בנין 0 לאורך שדרת המע"ר (כביש 65). הקומה הראשונה מול השדרה תהיה מיועדת למסחר וגובהה לא ייפחת מ-5 מ'. תותר קומת מסחר נוספת מעל לקומת המסחר בקומת הקרקע (במקום חלק מקומת משרדים). כלל שטחי הבניה הינם בתוך נפח הבנין הקיים.</p> <p>2. חזית לכיוון שד' החשמונאים: לא תהיה חזית אחורית / חזית שירות לכיוון שדרות החשמונאים והשדרה שלאורכה. חזיתות אלה תטופלנה כחזיתות ראשיות של הבנין. יותר שימוש במגוון חומרי חיפוי בחזיתות אלה.</p> <p>3. תותר חלוקת משנה למגרשים ביעוד זה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה בתחום הקולונדה ברחוב 2 מ' מחזית החנות. תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בכל עת.</p> <p>5. תותר הקמת גלריות בקומות המסחר.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה פתוחה תהיה רק כלפי דרך השירות (דרך מס.74). חניה זו תהיה חניית מטע בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>2. הנגישות לחניה עבור המשרדים תהיה מדרך השירות העורפית (תא שטח מס.555,556).</p> <p>3. תקן החניה יהיה ע"פ התקן הארצי.</p>
<b>ג</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות פיתוח יחופו באבן. מתקני תשתיות ישולבו בפיתוח ויוסותרו</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (3) 0	10	צידי- שמאלי 6	צידי- ימני 0	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	32.5	(1) 6500	(1) 3800	1500	3731	1	מסחר	עירוני מעורב
				(2) 4	32.5			6360			תעסוקה	עירוני מעורב

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:

יתאפשר ניווד של עד 2% בין שטחי תעסוקה ושטחי מסחר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

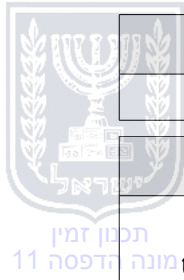
- (1) שטחי השירות הינם עבור כלל המבנה.
- (2) לא כולל גג טכני. כל הקומות ללא נסיגה למעט הגג הטכני.
- (3) מחייב.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1. כל הבניה שבתחום התכנית תהיה מחופה באבן טיבעית, מרובעת ומסותתת. יותר שילוב חומרים נוספים באישור מהנדס העיר ככל שהדבר בא להבטיח מצויינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.</p> <p>יותר שילוב אלמנטים של בטון אדריכלי חשוף סביב פתחים בתיאום עם מהנדס העיר. יותר שילוב של מגוון חומרים בבנינים העורפיים המיועדים לתעסוקה משרדית והפונים לכיוון שדרות החשמונאים ביעוד "עירוני מעורב". מדרכות במעברים ציבוריים כולל בזיקות הנאה, שבילים, טיילת, שטחים פתוחים ציבוריים וכו' יהיו מרוצפים באבן טיבעית מסותתת תלטיש.</p> <p>2. לא יותרו גגות רעפים. לא תותר הצבת שלטים מעל לגגות.</p> <p>3. חזיתות מסחריות: דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות.</p> <p>4. שילוט: כל בקשה להיתר הכוללת חזית מסחרית תכלול גם מיקום לשילוט המסחרי כחלק מעיצוב החזית. לא יותר שילוט ארגז מכל סוג שהוא.</p> <p>5. פריקה וטעינה עבור מסחר תהיה מקורה וחלק אינטגרלי מן הבנין.</p>	
<b>6.2</b>	<b>קווי בנין</b>
<p>קווי הבנין כלפי שדרות ורחובות המע"ר (כבישים 64,65, הפיקוס, הערער) וכלפי ככר העיר, הם קווי בנין 0 מחייבים ולאורכם תבנה קולונדה ו/או חזית מסחרית רצופה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה הארצי.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>בכל בנין אשר מותרת בו חזית מסחרית ו/או שימוש מסחרי, יבנו פירים למלוא גובה הבנין (מקומות המסחר ועד לגג) עבור הכנות להנדפה של בתי קפה ומסעדות מתוכננים ופוטנציאליים. כמו כן, עבור אותם בתי קפה ומסעדות, תהיינה הכנות להפרדת שומנים ופינוי השומנים.</p>	
<b>6.5</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>1. קירות תמך יבנו מאבן טבעית.</p> <p>2. לא יותרו מדרונות חצובים ללא קיר תמך ו/או קיר ניקיון להסתרתם ולהסדרתם.</p>	
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>ינקטו אמצעים טכנולוגיים להחדרת נגר למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי בהתאם למפורט להלן:</p> <p>1. ביצוע שטחים מגוננים בכול מתחם המקסימום האפשרי.</p> <p>2. ביצוע השטחים הני"ל ע"י מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים.</p> <p>3. תכנון החצרות הני"ל במפלס נמוך ממפלס השבילים כך שרק לאחר הערמת המים הם יזרמו למדרכות ולרחובות.</p> <p>4. תכנון שטחים מגוננים תוך הכוונת נגר אליהם (בנקודות נמוכות אפשר לתכנן אגני השהייה קטנים).</p> <p>5. תכנון משטחי החניה בשילוב חומרי סלילה חדירים / רווחים בין המרצפות, מניעת רצף שטחים אטימים באמצעות שילוב גינון נמוך כד'.</p> <p>6. חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים</p>	

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
פסולת בניין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.10</b>
כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן: א. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותרופה במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות במסגרת הבקשה להיתר. ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית. ג. הבניין יכוסה בכל עת בזמן הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים הסמוכים. ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת היתר הבניה. ויעשה תוך כיסויים וגידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לבניינים הסמוכים ונקיטת כל כללי הבטיחות הנדרשים.	
<b>בטחון ובטיחות</b>	<b>6.11</b>
בטיחות טיסה: תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
מייד לאחר קבלת תוקף לתכנית ותוך 5 שנים מיום תחילתה.	



## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

לפי תכנית מאושרת מד/מק/23/17

קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידו - שמאלי	צידו - ימני	מעל לכניסה קובעת			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0(5)	10(4)	6	0	6(3)	32.5(2)	17800	6150	0	5650	6000(1)	3731	1	עירוני מעורב

(1) אושרה הקלה לניוד שטח עיקרי תת קרקעי בשטח של 150 מ"ר לשטח עיקרי עילי, בהחלטת ועדה 20160009.

(2) תוספת 10.5 מ' לפי פירוט:

4.5 מ' שאושרו בהקלה בהחלטת ועדה 20160009

ו-6 מ' עבור תוספת קומה טיפוסית חדשה, קומה טכנית ומעקי גג.

(3) תוספת קומה ל-5 מאושרות מתכנית מד/23/8, לא כולל גג טכני.

כל הקומות ללא נסיגה, למעט הגג הטכני.

(4) אושרה הקלה בקו בנין תת"ק במפלסים +0.00, +3.25, כמו כן אושרה הקלה בקו בנין אחורי מ-10 מ' ל-9 מ' בהחלטת ועדה 20160009.

(5) מחייב

