

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0872648

מד/מק/23/25 - מגרש 800, מע"ר מודיעין

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

מגרש 800 במע"ר הינו מגרש המיועד למסחר, ספורט ונופש עפ"י תכנית מד/23/8. תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, תוספת קומת מרתף, קביעת קווי בנין למגרש ושינוי הוראות בינוי.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מד/מק/23/25 - מגרש 800, מע"ר מודיעין

420-0872648

מספר התכנית

0.350 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

מקומית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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

מודיעין-מכבים-רעות	מרחב תכנון מקומי
200637	קואורדינאטה X
645568	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 800 כלוא בתוך שצפ 315 וגובל בצידו המערבי בשצפ 611.

### 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

### שכונה

מע"ר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5642	מוסדר	חלק		44

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/23. הוראות תכנית מד/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
09/11/2014	762	6912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0138651 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			נעמי גלברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי גלברט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 43 29/06/2020	נעמי גלברט	29/06/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 54 16/03/2021	שלומי גנות	10/03/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 15 29/06/2020	נעמי גלברט	29/06/2020	1	1: 1250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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
	פרטי			דה לה פניה השקעות בע"מ	לוד	המלאכה	5	073-7965538		nadlan@telram.org

**1.8.2 יזם**

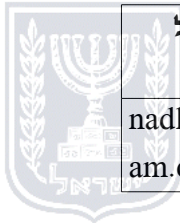
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomi@nomikg.co.il
אדריכל	אדריכל	שלומי גנות	7582850		רמת גן	שלם	3			shlomi@arch-gl.com
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 672.



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

הוספת זכויות בניה, הוספת קומת מרתף, קביעת קווי בנין ועדכון הוראות בינוי למגרש 800 במרכז העיר מודיעין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1. קביעת קווי בנין י'0'. לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק
2. הוספת קומת מרתף. לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק
3. שינוי בהוראות בינוי. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק
4. קביעת תכסית של 50%. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק
5. הוספת שטח שירות בהיקף של 40 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק
6. הוספת שטחי בנייה עיקריים בהיקף של 70 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק
7. הוספת שטח שירות בהיקף של 16.5 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62א(א)(1)(4) לחוק
8. הוספת שטחי בנייה עיקריים בהיקף של 160 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ספורט ונופש	800



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ספורט ונופש	349	100
סה"כ	349	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ספורט ונופש	349.11	100
סה"כ	349.11	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ספורט ונופש
4.1.1	<b>שימושים</b> מסחר, בית אוכל, חנות לממכר ציוד ספורט ופנאי לטובת משתמשי השדרה ובהתאם לתוכניות החלות לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר הקמת מבנה אחד- פאביליון, תותר רחבת ישיבה חיצונית סביבו. 2. האחסנה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה. 3. יותר שילוב אלמנטים של מגוון חומרים הן למבנה והן למעברים ולפיתוח (דוג': זכוכית, אבן, עץ, מתכת וכו') בתיאום עם מהנדס העיר. 4. יותר שימוש במרפסת הגג. שטח זה יהיה מרוצף ו/או מגוון. שטח הגג שאינו משמש כמרפסת, יטופל כחזית חמישית ויצופה בכיסוי עמיד ותקני בגוון בהיר. לא יותר שימוש בהלבנה או צביעה. 5. לא יותרו גגות רעפים. לא תותר הצבת שלטים מעל לגגות. סגירת חורף בהתאם להוראות תכנית תקפה מד/35. 6. תאסר הצבת דודי שמש על הגגות והם יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה בנפח הבניין בכללותו. קולטי שמש על הגג יוסתרו ויוסוו. מיקום יחידות מ.א ו/או מתקנים ומערכות טכניות בגג: מיקומם יסווה ויתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה. ביתני אשפה יתוכננו כחלק אינטגרלי למבנה. כל מתקני התשתית כולל מונים למיניהם, פילרים, מתקנים לאצירת אשפה, מחסנים, דודי שמש וקולטי שמש יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב ו/או הפיתוח ויסגרו מאחורי דלתות מתכת. 7. 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. 8. ניקוז גגות - לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי. 9. לא ניתן יהיה לנייד את השטחים העיקריים שנוספו בתכנית זו ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. 10. נספח בינוי הינו נספח מנחה אך מחייב לעניין קווי הבניין בלבד.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	0	0	0	0	1	1	(1) 5	50	341.5	40	160	31.5	110	349	מסחר ספורט ונופש

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) מעל לגובה זה תותר הצבת מעקה גג היקפי לטובת הסתרת מתקנים טכניים. וגם, תותר הגבהה מקומית עבור פיר מעלית עפ"י דרישות תכנון ומעקה בטיחות עפ"י התקנות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. לא תידרש הגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:250 לאישור הוועדה, כתנאי להיתר בניה.
2. התכנון המפורט בבקשה להיתר הבניה יכלול את הבאים: העמדת המבנה צורתו וגובהו, מפלס הכניסה למבנה, תכנית ניקוז, פיתוח שטח, חזיתות, חתכים, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, מתקני תשתית, תאורה, נטיעות, השקיה, מתקני גז, שילוב מחסנים, חומרים, פרטים אופייניים למעקות, פרגולות וכו'.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תכנון התשתיות ודרכי ביצוען עם הגורמים הרלוונטיים ברשות. בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.
4. הגשת נספח פסולת בניין, אשר יציג אומדן כמויות, איזורי חפירה ועירוס, הכולל פתרונות ואמצעים לטיפול ומחזור בעודפי עפר באתר וכן נספח פסולת מעודכן לטיפול בפסולת.

**6.2**

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

**7.**

**ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

**נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מגרש 800**



קווי בנין (מ')			מס' קומות		גובה מבנה (מטר)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	עפ"י תכנית מאושרת מס'	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
							שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
0	0	0		1	5	55			15	40	349	מסחר ספורט ונופש	מד/23/8

