

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1121292

מד/מק/3/42 תוספת שימוש וזכויות בניה למסחר במגרש 601A



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

תכנית מאושרת מד/3/20 חילקה את מגרש 601 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מכוח תכנית מד/במ/3 ל 2 מגרשים 601A ו-601B וקבעה במגרש 601A שימושים עבור מוסדות חינוך. תכנית זו קובעת במגרש A601 תוספת שימוש וזכויות בניה למסחר, שינוי בקוי בניין ושינוי הוראות בינוי, לטובת הקמת מעונות סטודנטים בעלי חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/42/3 תוספת שימוש וזכויות בניה למסחר במגרש
601A

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
420-1121292

שטח התכנית
20.995 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (א) (1) (11)

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

200431 קואורדינאטה X

645664 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש A601 פינת רחובות רא"ל יגאל ידן ועמק זבולון.**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 אבני חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5872	מוסדר	חלק		6

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
מד/3/20	A601

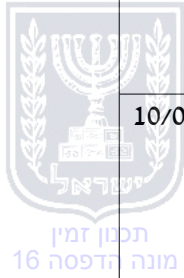
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/06/2021		6744	9674	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0792291. הוראות תכנית 420-0792291 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	420-0792291
05/05/1999		3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
20/10/2014		156	6896	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית מד/ 3 /20.	החלפה	מד/ 3 /20
24/10/2007		221	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 35. הוראות תכנית מד/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 35
25/10/1999			4813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ במ/ 3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלבר נאסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלבר נאסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 04 07/08/2022	אלבר נאסר	07/08/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 43 23/08/2022	אלבר נאסר	23/08/2022	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית (1)		עיריית מודיעין מכבים רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726058		ayana_b@ modiin.mun i.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית מודיעין מכבים רעות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		ועדה מקומית		עיריית מודיעין מכבים רעות	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726058	08-9721841	

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	אלבר נאסר	112852		נוף הגליל	אגוז	21	052-8850700		alber.arch@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	נח מוזס	6	03-9627082		mail@hf- mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שימוש וזכויות בניה למסחר, תוספת גובה, שינוי בקו בניין ושינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש למסחר ותוספת שטחים עיקריים למסחר מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 5100 מ"ר, שטחי שירות למסחר מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 2000 מ"ר ושטחי שרות למסחר מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 1000 מ"ר, לפי סעיף 62א(א1)(11) לחוק.
2. שינוי הוראות בינוי מתכנית מד/3/20 בדבר בינוי, חניה, גגות, וחומרים לפי סעיף 62א(א5) לחוק.
3. שינוי בקו בניין צידי שמאלי מקו בניין 0 ל 4 מ', לפי סעיף 62א(א4) לחוק.
4. הגבהת המבנה מ 17.5 מ' בתכנית מד/3/20 ל 25 מ' לפי סעיף 62א(א4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1601



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	20,995	100
סה"כ	20,995	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	20,955.7	100
סה"כ	20,955.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בתי ספר מכל הרמות, מעונות סטודנטים צעירים, מתנ"ס, גני ילדים וכול שימוש ציבורי אחר ובתנאי שהוא לצרכי תרבות או חינוך. בנוסף, יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>1. בינוי/או פיתוח:</p> <p>יתאפשר שימוש במגוון חומרי חיפוי וגמר כגון אבן, פנלים אלומיניום, זכוכית, טיח צבעוני וכדומה, ככל שהדבר בא להבטיח מצוינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.</p> <p>2. גגות:</p> <p>א. יושם דגש על עיצוב הגגות, גג המבנה יטופל כחזית חמישית. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.</p> <p>ב. יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>ג. שטחי גגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד. החל מהקומה שמעל קומת הקרקע יותרו שימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>ב. החזית המסחרית תוקם כדופן רציפה לאורך הרחובות הראשיים הגובלים בתא השטח. בנוסף תתאפשר חזית מסחרית לכיוון פנים המגרש, לטובת דיירי ומבקרי מתחם המעונות. מיקום החזיתות המסחריות ועיצובן יתוכנן במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ג. גובה קומת מסחר עד גובה 6.5 מ' נטו.</p> <p>ד. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>ה. קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק של 10 מ' לפחות.</p> <p>ו. חדרי האשפה למסחר יופרדו מחדרי האשפה של המעונות.</p> <p>ז. יש להבטיח כי המסחר יהיה במפלס הרחוב, לאורך כל החזיתות הפונות כלפי הרחוב.</p> <p>ח. לאורך כל החזיתות המסחריות, יותקן קירווי קל להצללה ברוחב של כ- 3 מ', מעבר לקווי הבניין אך ללא חריגה מגבול המגרש, עיצובו יהיה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ט. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין מתקנים ותשתיות המשמשים את המעונות ובין מתקנים ותשתיות המשמשים את השימושים המסחריים (ובכלל זה המעליות ו/או לובי הכניסה) ולאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>י. שימושי המסחר לא יהוו מטרד למוסדות הציבור הנמצאים מעליהם או למגורים במגרשים הגובלים ויותנו באישור תכנונם ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>כ. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחי המסחר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
(4) 4	(4) 8	(4) 4	(4) 8	(3) 1	4	(2) 25	80	40500	(1) 5000	0	10000	25500	20995	1601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(4) 4	(4) 8	(4) 4	(4) 8	(3) 1	1	(2) 25	(5) 80	8100	(1) 1000	0	2000	5100	20995	1601	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	

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) באישור הועדה, תותר תוספת של קומות ושטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת, לצרכי חניה והשימושים הנלווים לה..
- (2) הגובה המצויין הינו פני תקרת הקומה העליונה של המבנה כולו. תותר חריגה מגובה זה עבור מעקה היקפי להסתרת מערכות ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, יציאות נקודתיות לגג וכו'..
- (3) א. בסה"כ תותר קומת מרתף אחת עבור שימוש מבנים ומוסדות ציבור ומסחר. ב. באישור הועדה, תותר תוספת קומות ושטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת, לצרכי חניה והשירותים הנלווים לה..
- (4) תותר בניית מרתף חניה בקו בניין 0, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר.
- (5) סה"כ תכסית למסחר ומבנה ציבור יחד תהיה 80%.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש, הינו:</p> <p>1. אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250, אשר יכלול את הבאים:</p> <p>א. קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מפלסי הכניסה הקובעת, העמדת בניינים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, מתקנים הנדסיים, מתקני טכניים, חומרי גמר וחומרי בניין, מרפסות, קירויים.</p> <p>ב. פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה, מערכת השקיה, חומרי גמר, חומרי בניה וכדומה, הכל בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>ג. פירוט שילוט למבנים.</p> <p>ד. אמצעים לטיפול בנגר עילי.</p> <p>ה. פתרונות פינוי אשפה, גזם ומחזור.</p> <p>ו. תכנית חניה, תנועה ונוף.</p> <p>2. הגשת תצ"ר לאישור הוועדה בהתאם לתכנית מד/3/20 אשר הסדירה את חלוקת מגרש 601 לשני תאי שטח.</p> <p>3. תנאי לאכלוס מגרש 601A הינו רישום התצ"ר בפועל.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח	
	<p>פיתוח:</p> <p>א. לא יותרו קירות תמך בחזיתות המסחר הפונות אל הרחוב</p> <p>ב. לא נדרש לדרג את קירות התמך למעט כשהקיר גובל נצפה משטחים ציבוריים.</p>	
6.3	חניה	
	<p>הוראות בדבר חניה תהינה בהתאם לאמור בתכנית מד/מק/45 החלה במגרש. ובנוסף:</p> <p>א. לא תותר הצמדת מקומות חנית רכב ליחידות דיור מתוך המעונות.</p> <p>ב. הפריקה והטעינה תעשה בחצרות משק פנימיות בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניות המיועדות לשטחים מסחריים לרבות החניות התפעוליות יופרדו מחנויות מבני הציבור.</p> <p>ד. תקן החניה יהיה התקן החל בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ה. החניה תהיה עילית או תת קרקעית בתחום המגרש.</p>	
6.4	תחזוקה	
	<p>א. תחויב אחזקת שוטפת של המעונות ושטחי החוף בכל תחום התכנית, אשר תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אחת.</p> <p>ב. תיאסר מכירה של יחידות דיור מתוך המעונות.</p>	
6.5	איכות הסביבה	
	<p>מניעת רעש</p> <p>ינקטו אמצעים מחמירים להפחתת רעש ממקורות אפשריים כגון מערכות ומתקנים טכניים של מבני הציבור והמסחר ו/או מקורות נוספים, כך שלא תגרם הפרעה כלשהי למבני המגורים שמסביב, לאישור היחידה הסביבתית.</p>	



תשתיות	6.6
<p>1. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. יותר מעבר תשתיות בשטחים פתוחים שבתחום המגרש. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ממגרש למגרש. כן יותר מעבר ניקוז ממגרש למגרש בין כבישים.</p> <p>3. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם המצויים בתחום התכנית, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות ובתאום מול אגף תשתיות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו- קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתחום התכנית ועד להתחברות לתשתיות עירוניות, לרבות ביוב, מים, דרכים, חניות, שבילים, תאורה וכיו"ב..</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש המסחר	מימוש מבנה ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך כ- 15 שנים מיום תחילתה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) ***			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	תכנית תא (השטח) %	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת **	מעל לכניסה הקובעת *						שטחי שירות מ"ר		שטחי בניה עיקריים מ"ר					
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
8	-	8	4	1	5	17.5	80	לייר	לייר	200	40,500	5,000	10,000	0	25,500	20938	601A	מבנים ומוסדות ציבור
8	5	-	4	1	3	17.5	80	לייר	לייר	90	24,400	5,700	5,200	0	13,500	27034	601B	מבנים ומוסדות ציבור

זכויות בניה: אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות: (1) * גובה המבנה מדוד עד לגובה המעקה הבנוי סביב גג שטוח, מדוד מהנקודה הנמוכה ברחוב הסמוך. (2) ** מרתפי שירות וחניה.

נספח זכויות מאושרות

נספח לתכנית מס 420-1121292

מד/מק/42/3 - תוספת שימוש זכויות בניה למסחר במגרש 601A

גיליון 1 מתוך 1

תחולה	רקע
תיאור	טבלת זכויות והוראות בניה בתא שטח מספר 601A מצב מאושר בהתאם לתכנית מד/20/3
תאריך עריכת הנספח	7.8.2022

שמות וחתימות	
שם	אלבר נאסר
תאגיד	



26/08/2014

עמוד 10 מתוך 13