

5

105/1

מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

תכנית מתאר מס. מד/4-1

שינויי מס. 1 לתכניות מתאר מקומיות

גז/מד/במ/א4 לודים וגז/מד/במ/ב4 מכבים-רעות

תאריך: ג' אייר תשנ"ו 21.04.1996

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין

מגיש התכנית: משרד הבנוי והשיכון

10598

מרחב תכנון מיוחד - מודיעין  
תכנית מתאר מס. מד/4/1  
שינוי מס. 1 לתכניות מתאר מקומיות  
גז/מד/במ/4א' לודים וגז/מד/במ/4ב' מכבים-רעות

---

תאריך:	ג' אייר תשנ"ו 21.04.1996
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים
ייזם התכנית:	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין
מגיש התכנית:	משרד הבנוי והשיכון

40547

תקנון-11/95

מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

תכנית מתאר מד/4/1

שינוי מס' 1 לתכנית מתאר מקומית:  
גז/מד/במ/4א' לודים, ו-גז/מד/במ/4ב' מכבים-רעות

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא מד/4/1, שינוי מספר 1 לתכניות מתאר מקומיות גז/מד/במ/4א' ו-גז/מד/במ/4ב' (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את 4 דפי הוראות בכתב אלה (להלן "הוראות התכנית"), וכן תשריט ערוך בקנ"מ של 1:2500 (להלן "התשריט"), וכן נספח אחד של חלוקה למגרשים ערוך בקנ"מ 1:1250. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול השטח עליו חלה התכנית.

4. שטח התכנית: שטח התכנית: כ-660 דונם.

5. מקום התכנית: מודיעין.

השטח נמצא בין קווי אורך 152000-150700 ובין קווי רוחב 146500-145500

חלקי חלקות:	גושים:
5	5633
4	5640
6,5,4,3,1	5642
3,1	5644

6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד כדלהלן:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לשטח ציבורי פתוח.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים ג', אזור מגורים ג'1, אזור מגורים ג'1, אזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור, לדרך משולבת מוצעת ולמעבר מוצע להולכי רגל.
3. שינוי יעוד מאזור לבניני צבור, מסחר, מגורים ומוסדות לשטח למתקן הנדסי ולאזור מגורים ג'1.
4. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לשטח ציבורי פתוח ולאזור מגורים ג'1.
5. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לאזור מגורים א', לאזור מגורים ג'1 ולשטח לבניני ציבור.

- (6). שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח.  
 (7). שינוי יעוד מדרך מוצעת לאזור מגורים ג' ולדרך משולבת מוצעת.  
 (8). שינוי יעוד ממעבר מוצע להולכי רגל לאזור מגורים ג'.

ב. הגדלת זכויות בניה ומספר יח"ד באזור מגורים מיוחד.

ג. קביעת הוראות בדבר מעמד מסמכי התכנית.

ד. קביעת הוראות בדבר רישום מגרשים, לעת הכנת תכנית מדידה לצרכי רישום.

ה. קביעת תכליות, שימושים מותרים והוראות בניה בשטח לבניני ציבור.

ו. קביעת הוראות בניה באזור מגורים ג' מיוחד (רבי קומות).

7. כפיפות התכנית: א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מתאר מקומיות גז/מד/במ/א' גז/מד/במ/ב' והוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין ההוראות - הוראותיה של תכנית זו קובעות.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בהוראות התכנית, בתשריט ובנספח מס' 1. מעמדם של התשריט והוראות התכנית הינו מחייב לכל דבר ואילו הפרטים המצויינים בנספח מס' 1 הינם מנחים ככל שאינם נוגדים את האמור במסמכים הנ"ל. ניתן יהיה לשנות את הפרטים המצויינים בנספח מס' 1 באישור הועדה המחוזית.

9. אזור מגורים מיוחד רבי קומות:

א. השטח הצבוע בתשריט כתום ומותחם בקו כתום מהווה אזור מגורים מיוחד המיועד לרבי קומות.

ב. בשטח זה יבנו 2 מבנים רבי קומות, אחד בכל מגרש.

ג. כל אחד מהמבנים הנ"ל יהיה מדורג באופן שקצהו הנמוך יהיה בגובה של 3 קומות מגורים מעל קומות החניה וקצהו הגבוה יהיה בגובה של 18 קומות מעל קומות החניה. החלקים הגבוהים בכל אחד משני המבנים הנ"ל יהיו זהים בגבהם ובנפחם, באופן שתוצר סימטריה משני צידי המעבר הציבורי להולכי רגל ( מגרש מס. 135 ) ובצמוד לדרך D3. השטח הכולל של קומה במגדל (עיקרי + שרות) לא יעלה על 400 מ<sup>2</sup>.

ד. במגרשים אלה יהיה סך השטח העיקרי המותר לבניה מכפלה של מספר יחידות הדיוור ב 120.0 מ"ר כפי שמופיע בטבלה בנספח מס' 1. שטחי השרות יהיו מכפלה של 7.0 מ"ר ליח"ד עבור שטחי מעבדים, מעליות, מדרגות, מחסנים וחדרי מכונות ועוד עד 50.0 מ"ר ליח"ד עבור חניה תת קרקעית לשת"י מכונות, ס"ה 77.0 מ"ר שטחי שרות ליח"ד.

ה. מקומות חניה - לכל יח"ד יהיו 2 מקומות חניה בתוך גבולות המגרש. יותר פתרון חלקי של חניה על-קרקעית כך שהשטח המנוצל למשטחי חניה וגישה לא יחרוג מ 30% משטח

המגרש. יתר מקומות החניה יהיו מקורים מתחת לתכנית המבנה. תותר בניית חנין תת-קרקעי אחד עבור 2 המגרשים באופן שיקושר מתחת למעבר הציבורי להולכי רגל.

ו. המבנים באזור זה יצופו בשלמותם באבן. יותר שילוב חומרים נוספים בחזיתות המבנים, בשיעור מזערי, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. היתר בניה למבנים באזור זה ינתן רק אחרי הגשת תכנית בנוי ופתוח, בקנה מדה 1:250, למגרשים 137, 134, 133 ו 139 במתואם עם תכנון מגרשים 135 ו 136 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

#### 10. שטח לבניני ציבור:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום מהווה שטח לבניני ציבור.

ב. להלן רשימת המגרשים שמספריהם מצויינים בנספח מס' 1 לתכנית, המיועדים לבניני ציבור, ושמושיהם:

שימוש:	מגרש מס.
בית ספר יסודי	12
מעון יום	31
בית כנסת	111
מעון יום	113
בית כנסת ומקווה	129
בית כנסת ומקווה	131
בית ספר מקיף	138
בית כנסת ומקווה	143
גן ילדים	144
גן ילדים	186
גן ילדים	211
בית ספר יסודי	215
מעון יום, מרכזיה פדגוגית, מבנה חינוך	217
גן ילדים	230
מבנה בריאות, מבנה תרבות	238

הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב מספר שימושים מהמנויים לעיל במבנה אחד, או לקבוע שימוש השונה מזה שמצויין בצמוד למגרש כלשהו ואולם לאחד מהשימושים המנויים לעיל.

#### 11. שטח ציבורי פתוח:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח.

ב. במגרש מס' 261 המצויין בנספח מס' 1 לתכנית תותר בניית 2 מבנים שישמשו למטרות מועדוני נוער או מבני שרות למטרות ספורט. שטחו של כל מבנה יהיה עד 250 מ"ר מבונה. גובהו של כל מבנה לא יעלה על 2 קומות. גמר המבנים יהיה אבן מרובעת ומסותתת.

ג. במגרש מס' 134 המצויין בנספח מס' 1 לתכנית תותר בניית מדתף חניה תת-קרקעי באופן שבמפלס הדרך יוכשר גג המרתף כגינה ציבורית לשימוש כלל הציבור. שטח זה יוכשר ע"י מבקשי היתר הבניה באזור המגורים המיוחד הסמוך ועל חשבונם בהתאם לתכניות פתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

10548

12. שטח למתקן הנדסי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם בקו סגול מהווה שטח למתקן הנדסי. בשטח זה יבנה מבנה למרכזיית טלפונים. המבנה יצופה באבן מרובעת ומסותתת. היתר הבניה ינתן רק לאחר קבלת תכנית בנוי ופתוח לכל שטח המגרש בקנ"מ 1:250 שיאושר ע"י הועדה המקומית.

13. הפקעה:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, ~~ע"י הייזם ועל השכרנו, ללא תמורה.~~

14. היטל השבחה:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שהיא תהיה כפי שציינת על ניסיון החלטת החלטת המועצה.

ההיטל הוא לשיעור המגוון בלבד, וזמן בה כדי להקנות אל זכוני ליהודים ולמסוימת זה לרוב בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה לעומת נודות קטנה. הייזם המאמץ במיני ואין מחויבותנו זו באשר במסגרת התכנית כל בעל זכוני בשטח הנדון ימשיך כל האמת למסוגלות, לני כל זכוני הנדון כל דין. לפיכך הודו סביר מועדף דגש כי אין לקחת דגש על ידינו הטענה זמן נתיב ונכחול בד"ר ונכחול בד"ר. הכרזה או מודעה. כל מיני ונכחול בד"ר ונכחול בד"ר. לכסולו כגול המדובר. י. באי נכחול בד"ר ונכחול בד"ר. ושיבה הוא על כל צדדי אגרות העוסקות למיני זכוני הנדון כלמיני ונכחול בד"ר ונכחול בד"ר. שכן התכניתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכניתית.

מנהל

חתימת בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל  
תחום המרכז

11.11.1996

משרד הבינוי והשיכון  
אינג' אגון לבניא  
מנהל מינהל תכנון ונדסה

משרד הבינוי והשכון

חתימת מגיש התכנית:

אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים  
דח' למרחב 94 רמת השרון טל' 5408994

חתימת המתכנן :

אפריל 1996

\* \* \*

**הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין**

**החליטה לאשר להקמת מתן-תוקף לתכנית**

תכנית מס' 4/1/96  
תאריך

מנהל מקרקעי ישראל  
הממונה על הייזם

מנהל מקרקעי ישראל  
הממונה על הייזם

מנהל מקרקעי ישראל  
הממונה על הייזם