

4011756



# מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

הוראות תכנית

## תכנית מפורטת מס' מד/10/5

שינוי לתכנית מתאר מקומית

מס' גז/מד/במ/5 רעות מכבים

שינוי לתכנית מתאר

מס' מד/1/5

9/8/99

תאריך:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

עורך התכנית: מיכאל אזמנוב, דיפל' אינג' אדריכל ומתכנן ערים  
בשיתוף גיל קריבין, אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית:

אשדר חברה לבניה בע"מ

יוזם ומגיש התכנית:

\* \*

וועדת המי שנה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין

החליטה לאשר להפקדה / מתן-תוקף לתכנית

ישיבה מס' 990001      ישיבה מס' 14199

ממונה על הליכי המי שנה      ממונה על הליכי המי שנה

המיוחדת      המיוחדת

מרחב תכנון מיוחד – מודיעין

תכנית מפורטת מס' מד/10/5

שינוי תכנית מתאר מקומית

מס' גז/מד/במ/5 רעות מכבים

שינוי לתכנית מתאר

מס' מד/1/5

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מד/10/5 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' גז/מד/במ/5 - מכבים רעות ושינוי לתכנית מתאר מס' מד/1/5.
2. **מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
  - א. גליון אחד של נספח בנוי פיתוח בקנ"מ של 1:500 – נספח מנחה. להלן נספח מס' 1.
  - ב. גליון אחד של נספח חתכים בקנ"מ של 1:200 – נספח מנחה. להלן נספח מס' 2.
  - ג. גליון אחד של נספח חזיתות בקנ"מ של 1:250 – נספח מנחה. להלן נספח מס' 3.
  - ד. גליון אחד של נספח תנועה וחניה בקנ"מ של 1:250 – מחייב לענין תקן החניה. להלן נספח מס' 4.כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**  
הקו הכחול מהווה את גבול השטח עליו חלה התכנית.
4. **שטח התכנית:**  
שטח התכנית 18,440 מ"ר.
5. **מיקום התכנית:**  
מודיעין השטח התחום בין הרחובות: רח' אלמוג, רח' מגדל דוד, רח' כליל החורש.  
השטח נמצא בין קוי אורך: 151100 ל - 151600  
לבין קוי רוחב: 145200 ל - 145600  
גושים מס' 5642 חלקות שלמות 8 (חלק)  
הכל ע"פ הגבול המסומן בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מתחם מ-212א' מאזור מגורים ג' מיוחד לשטח לבנין ציבורי.
- ב. שינוי ייעוד מדרך משולבת לאזור מגורים ג' מיוחד ואזור מגורים ג' מיוחד עם זיקת הנאה לציבור.
- ג. שינוי ייעוד משטח מגורים ג' מיוחד למעבר ציבורי להולכי רגל (פ - 219א').
- ד. שינוי ייעוד משטח מגורים ג' מיוחד לשטח ציבורי פתוח (פ - 216א').
- ה. שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל (פ - 216 ופ - 219) לאזור מגורים ג' מיוחד ואזור מגורים ג' מיוחד עם זיקת הנאה לציבור.
- ו. שינוי ייעוד מדרך משולבת למעבר ציבורי להולכי רגל (פ - 203).
- ז. שינוי גבולות חלוקה בתחום המתחם.
- ח. העברת זכויות בניה ממתחם מ - 212א' למתחם מ - 213.
- ט. קביעת הוראות לענין: גמר גגות, בניית מצללות, מחסנים, קולטי שמש, חניה, מסתורי כביסה ויח' מיזוג אויר.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית גז/מד/במ/5 ותכנית מד/1/5. במקרים בהם קיימת סתירה בין ההוראות שבתכנית זו לבין תכניות אחרות, הוראות תכנית זו קובעות.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים ג' מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הינו שטח לאזור מגורים ג' מיוחד.
- א. גובה הבנינים:
    - 1) באזור זה חלות מגבלות גובה כמפורט להלן:  
ככלל גובה הבנינים באזור ג' מיוחד הוא 3:5 קומות. הבנינים ייבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר שני רחובות מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם). הקו הדמיוני הנ"ל יימדד במרכז כל חדר מדרגות (השטח המוגדר כאזור מגורים עם זיקת הנאה לציבור ישמש כרחוב מקביל לצורך הגדרה זו בחתכים 1-4 בנספח חתכים מנחה).
    - 2) תותר חריגת חלקי גגות, פרגולות ומעקות בנויים בלבד מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל.
  - ב. קוי בנין:  
בהתאם לתשריט ובהתאם להוראות התכניות הקודמות.
  - ג. חלוקת המתחם:  
תכנית זו יוצרת חלוקה שונה בתוך גבולות מתחם מ - 213 מכפי שאושרה בתכנית הקודמות. תכנית חלוקת משנה בין הבנינים השונים תוגש במסגרת תכנית הבינוי.
  - ד. הוראות אדריכליות כלליות:
    - ד.1. גמר גגות: בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, הגג יסופל כחזית חמישית. יבוצע כיסוי גג בחומרים עמידים כגון: אבן, אריחים, חצץ, יריעות אגרגס מוטבע. יותר שימוש בחומרים אחרים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה ובלבד שיהיו עמידים ובעלי חזות אסטטית. לא יותר שימוש בהלבנה/צביעה.
    - ד.2. בניית מצללה/סוכך:
      - ד.2.1. בכל יחידת דיור שבה קיימת מרפסת לא מקורה - תחול חובה להתקנת/בניית מצללה ו/ או סוכך בהתאם.
      - ד.2.2. האבחנה בדבר החובה להתקנת סוכך או מצללה תהיה עפ"י החלטת מהנדס הוועדה בהתייחס לתכנון המבנה.
      - ד.2.3. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הגשת הבקשה המראה פתרונות הצללה.

- ד.2.4 ביחידות דיור צמודות קרקע - תחוייב בניית/התקנת מצללה ו/או סוכך ביציאה ראשית מחדר המגורים. גודל וחומרים - ייקבע עפ"י החלטת הוועדה.
- ד.2.5 הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תיקון) התשנ"ז 1997.
- מחסנים: ד.3
- ד.1.3 ליחידות הדיור צמודות הקרקע ובעלות גימת פרטיות צמודות, יינתן פתרון מחסן לכלי גינה.
- ד.2.3 המחסן יהיה עילי במפלס הגינה ובגישה ישירה אליה וישולב כחלק אינטגרלי בפיתוח השטח ו/או כחלק אינטגרלי מהבניין.
- ד.3.3 גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 3 מ"ר.
- ד.4.3 המחסן יצופה באותם חומרים של המבנה ו/או הקיר אשר הוא משתלב בו.
- ד.5.3 בכל יחידות הדיור יינתן פתרון של מחסן בקומת הקרקע או במרתף שגדלו יהיה בין 6 מ"ר ל-12 מ"ר, באופן שלא תהא אליו אפשרות לגישה ישירה מיחידת הדיור.
- ד.6.3 במבנים בודדים צמודי קרקע, תחול חובת מחסן לכלי גינה בלבד.
- ד.7.3 המרתפים והמחסנים לא יחרגו מקונטור הבנין למגורים למעט מחסני הגינה (סעיף ד.1.2).
- קולטי שמש ודוודים: ד.4
- ד.1.4 דוודים בבניינים בעלי גג רעפים - יוסוו הדוודים בחלל בגג. במבנים בעלי גג שטוח - תותר הצבת דוודים בעלי צללית נמוכה ו/או בשכיבה, באופן שלא יבלטו ויוסוו.
- ד.2.4 קולטי השמש יהיו מוסווים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין.
- ד.3.4 בגג משופע יהיו הקולטים צמודים למישור הגג המשופע.
- חניה ד.5
- ד.1.5 ליח"ד ששטחן העיקרי עד 75 מ"ר, נדרש מקום חניה אחד סה"כ מתחמי.
- ד.2.5 ליח"ד ששטחן העיקרי מעל 75 מ"ר, נדרשים שני מקומות חניה סה"כ מתחמי.
- ד.3.5 לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד יהיה בתחום המגרש.
- ד.4.5 מתוך סה"כ החניות ההיקפיות למתחם, יישמרו 30% כחניית אורחים אשר לא יחשבו כחלק מהתקן הנדרש לעיל בסעיפים ד.1.5.1 - ד.2.5.
- ד.5.5 במידה ומסיבות תכנוניות לא ניתן יהיה למקם את מספר החניות הנדרשות על-פני הקרקע, כפי שמופיע בנספחי הבינוי, יועברו מקומות אלו לשטח מקורה מבלי להרחיב את תכנית החניה במתחם ובהתאם לתכניות הבינוי.
- ג.6.5 במצבים בהם מקומות החניה ממוקמים מתחת לבנין ונצפים מהרחוב, הכניסות תהיינה סגורות בשערים שפרטיהם יהיו אחידים לכל הבנין ויאושרו בתכנית בקנ"מ 1:250.
- מסתורי כביסה: ד.6
- החלל המשמש לתליית הכביסה יתוכנן כחלק מוסווה בבנין. מומלצת הפנייתו לחזית אחורית או צדדית, גודל החלל לא יפחת נטו מ-1.80 מ', עומק 1 מ', גובה 1.50 מ' (כולל הנמכה ממפלס רצפת המרפסת הצמודה לחלל). מתחת לחלל יקבע משטח אופקי יצוק מבטון ומנוקז בתוך קירות המבנה.
- פנל ההסתרה יהיה עשוי G.R.C, חרס או בטון מחורר, בחיפוי טיח או אבן. מידת חירור הפנל תתוכנן באופן שיהא אוורור מספק במידה ותמוקם יח' מיזוג אויר בסמוך אליו.
- יח' מיזוג אויר: ד.7
- מיקום יח' מיזוג אויר באופן מוסווה בבנין לכל יח"ד יאושר בתכניות בקנ"מ 1:100 ע"פ שיקול דעת של מהנדס הוועדה.

ע"פ המפורט בטבלת השטחים להלן:

סה"כ שטח	סה"כ שטח	שטח שרות	שטח שרות	שטח עיקרי	מס'	טיפוס	מס'
מירבי	שרות	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	לרישוי	יח"ד		מגרש
2148	858	462	396	1290	11	K	213/1
2148	858	462	396	1290	11	K	213/2
2148	858	462	396	1290	11	K	213/3
2148	858	462	396	1290	11	K	213/4
2531	1014	546	468	1517	13	K1	213/5
734	312		312	422	4	CD	213/6
734	312		312	422	4	CD	213/7
734	312		312	422	4	CD	213/8
1076	468		468	608	6	P	213/9
1076	468		468	608	6	P	213/10
1076	468		468	608	6	P	213/11
2414	936	546	390	1478	12	LS	213/12
1229	624		624	605	8	B3	213/13
20196	8346	2940	5406	11850	107		סה"כ
1000	400	200	200	600	מבנה		212א
					ציבור		

11. **אזור מגורים ג' מיוחד עם זיקת הנאה לציבור:**  
השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים על רקע צהוב הינו שטח לאזור מגורים ג' מיוחד עם זיקת הנאה לציבור. בשטח זה תותר חניה לכלי רכב. תישמר גישה בכל עת לרכב שרות, פרטי והולכי רגל. שימוש בחומר: אבנים משתלבות. תוכן תכנית גינון + השקייה לאישור הוועדה המקומית.
12. **שטח לבנייני ציבור:**  
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומתחם בחום כהה הינו שטח לבנייני ציבור, וחלות עליו הוראות תכנית גז/מד/במ/5 והוראות תכנית מד/5/1.
13. **שטח ציבורי פתוח:**  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח, וייקרא פ 216 א. השימושים המותרים בשטח זה יהיו: מתקני משחק לכל הגילאים, צמחיה, פרגולות להצללה וסופסלים, הכל לפי הוראות תכנית גז/מד/במ/5 והוראות תכנית מד/5/1.
14. **מעבר ציבורי להולכי רגל:**  
השטח הצבוע בתשריט בירוק-לבן מפוספס הינו מעבר ציבורי להולכי רגל וייקרא פ 219 א'  
פ-203.  
א. המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים כגון ברושים, צפצפות וכד'.  
ב. ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או מאבנים משתלבות.  
ג. גדרות ייבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. הכרכוב יהא מאבן שלמה.  
ד. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.  
ה. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי. קירות שייבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל ייבנו עם גב בטון ללא כיחול.  
ו. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תיפחתנה מ-20 ס"מ.  
ז. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.  
ח. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות.
15. **אזור המגורים עם זיקת הנאה לציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים וכל עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י וע"ח היזם לאחר אישור תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 והיתר בניה 1:100.**
16. **עבודות עפר:**  
לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יש לקבל אישור רשות העתיקות.
17. **הפקעה:**  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1995 ע"פ תכנית לצרכי רישום שתוכן ע"י יזם ומגיש התכנית.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

19. חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה שתואמת עם רשות התכנון המקומית.

התכניתנו הינה לארכי תכנון בלבד, אין בה כדי להשנות כל זכות ליזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תשונה רשות והתקטע עמנו הסכם מתאים נגידו ואין התחייבתנו להעביר את זכות השטח כל בעל זכות בשטח הנרצח ו/או כל רשות מס' תכנון או אחרת ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מודעת זאת להגיש את תוכניתנו על מנת שתהיה כשורה ומועמדת להגשתה ולפיהנו על כל המגיע לנו בהקשר הסכם כאמור. אנו מחוייבים להגיש את תוכניתנו למשרד המגורים מי שרכש באותנו על מנת וזכויות בלשחן בשטח זה או על מנת אחרת העומדות לנו כמ"ן הסכם כאמור ועפ"י כל דין יאמן וזה מתנו בנתנת אף ורק תעמדות כמ"ן תכנונית.

2000-01-03

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז המרכז

תאריך

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

אשדר חברה לבניה בע"מ

היזם ומגיש התכנית:

אשדר חברה לבניה בע"מ

גיל קריבין אדריכל  
ירושלים 554 96407  
טל. 6433346 פקס 6433347

עורך התכנית:

גיל קריבין אדריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס': 38363