

25/9/96

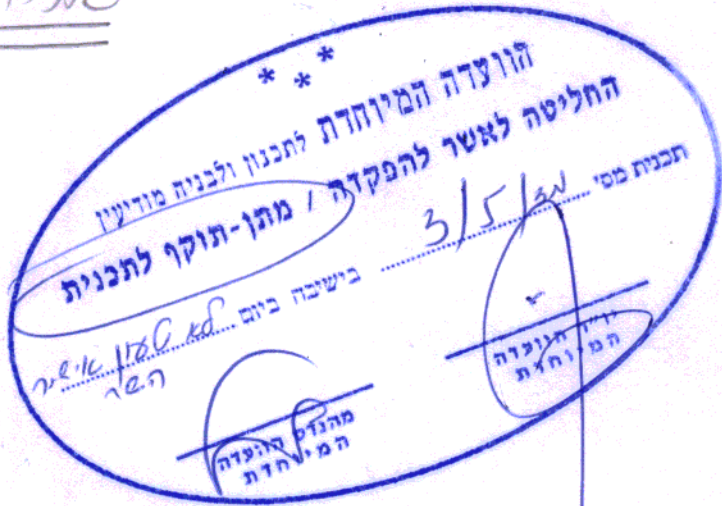
אופיה שול

מרחב תיכנון מיוחד - מודיעין

תכנית מתאר מס. מד/3/5

שינוי מס. 3 לתכנית מתאר מקומית מס. גז/מד/במ/5

מזכיר



יולי 1995

תאריך:

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

משה ספדיה אדריכלים בע"מ

עורך התכנית:

משרד הבינוי והשיכון

מגיש התכנית:



מרחב תיכנון מיוחד - מודיעין
 תכנית מתאר מס. מד/5/3
שינוי מס. 3 לתכנית מתאר מקומית מס. גז/מד/במ/5

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס. מד/5/3, שינוי מס. 3 לתכנית מתאר מקומית מס. גז/מד/במ/5.
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת תקנון המכיל 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), גליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1,000 (להלן: "התשריט") ונספח בינוי בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח").
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול השטח עליו חלה התכנית.
4. שטח התכנית:
 שטח התכנית 9.962 דונם.
5. מיקום התכנית:
 מודיעין, השטח נמצא בין כבישים 17 צפון ו-17 דרום ובין:

X=152,000 - 152,140	קוי אורך
Y=145,090 - 145,190	קוי רחב

 גוש מס. 5643, חלקות מס. 3 ו-4 (חלקית) הכל ע"פ הגבול המסומן בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 א. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לחניה ציבורית.
 ב. שינוי זכויות הבניה בשטח מסחרי.
 ג. קביעת חזיתות מסחריות.
 ד. קביעת קוי בנין.
 ה. קביעת שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור.
 ו. קביעת הוראות אדריכליות.
7. כפיפות התכנית:
 א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית גז/מד/במ/5, בתכנית מתאר מד/5/1 והוראות תכנית זו. במקרים בהם קיימת סתירה בין ההוראות שבתכניות הנ"ל ובין ההוראות של תכנית זו, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

ב. הנספחים שהיו חלק בלתי נפרד מתכנית גז/מד/במ/5; יהיו נספחים מנחים בלבד לתכנית זו בשינויים המתחייבים.

8. הוראות התכנית:

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

9. שטח מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. שימושים מותרים בשטחים העיקריים שבמפלס העליון: חנויות יעודיות, שירותי אשנב, מסעדות ומשרדים. השימוש בשטחים העיקריים שבמפלס התחתון יהיה למרכול (סופרמרקט) בלבד.

ב. זכויות הבניה תהיינה כדלקמן:

סה"כ מירבי כולל - מ"ר	שטחי שירות - מ"ר	שטחים עיקריים - מ"ר	
750	100	650	מעל למפלס ±0.00
1,850	600	1,250	מתחת למפלס ±0.00
2,600	700	1,900	סה"כ

ג. קוי בנין: קוי בנין מינימאליים יהיו כדלקמן:

1. בגבול עם דרכים מס. 19, 17 צפון ו-17 דרום - 5 מטר.
2. בגבול עם 739 - 25 מטר.

ד. חזית מסחרית: החזית המסחרית מסומנת ע"ג התשריט בקו אדום רצוף עבור החזית במפלס התחתון ובקו אדום מקווקו עבור החזית במפלס העליון. עבור הוראות אדריכליות ראה סעיף ו' (2) ד' שלהלן. תותר סטייה במידות החזיתות בשיעור של עד 2 מ'.

ה. הוראות אדריכליות: הפתרונות עבור ההוראות האדריכליות שלהלן יהיו חלק מכל בקשה להיתר בניה בשטח למסחר:

- (1) צורת הבנין, כמופיע ע"ג נספח הבינוי (נספח מס.1), אך לא מידותיה הסופיות, היא מחייבת.
- (2) חומרים:
 - א) הבנין יצופה בשלמותו באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
 - ב) פינות הבנין וחשפי הפתחים יטופלו באמצעות אבן שלמה ובמידות שלא תפחתנה מ- 15 ס"מ.
 - ג) בחזיתות המסחריות המסומנות ע"ג התשריט לא תותר חזית זכוכית רציפה באורך העולה על 4 מ'. ההפסקות בחזית הזכוכית תהיינה בעמודי אבן, במישור קירות החוץ, במידות שלא תפחתנה מ- 60 ס"מ.
 - ד) גג הבנין יצופה באבן בשילוב אגרגט.
 - ה) קופינג מעקה הגג יבוצע באבן שלמה שמידותיה תואמות בגובהן את שורות האבן שמתחתיה.

(3) גובה הבנין: גובה הבנין יוגבל לשתי קומות ובאופן שבחתך לגובה יותר ביצוען של שתי רצפות וגג בלבד. לא תותר בניית ריצפה נוספת מחומר כל שהוא מעבר לאמור לעיל. מפלס הקומה העליונה יהיה כמפלס הדרך החוצה את העמק ממזרח (כביש מס. 19). מפלס זה הינו ה- ± 0.00 של הבנין כמסומן ע"ג נספח הבינוי. תותר גמישות למפלס זה במידות שלא תעלנה על ± 50 ס"מ, ובתנאי שלא תיווצר מדרגה בין מפלס זה ובין כביש מס. 19.

(4) מערכות טכניות: לא תותר הצבת מערכות מכניות וטכניות על גג הבנין אלא בהסתרה מלאה בתוך מעקה הגג:

א. חניה: החניה תהיה כמסומן ע"ג ניספח מס. 1. חניה זו היא "חנית מטע" המאופיינת בנטיעות במרווחים קבועים בין תאי החניה. מספר מקומות החניה הנדרשים למכונות פרטיות יהיה 100 מקומות לפחות. החניון ירוצף באבן משתלבת.

ז. שילוט: השילוט הקובע את שם המרכז יהיה באמצעות אותיות ניפרדות שיוצמדו לקירות האבן החיצוניות. השילוט הפרטני של כל יחידת שיווק יהיה חלק משטח הזיגוג בחזית המסחרית כמתואר בסעיף קטן 9 ה' (2) ג' לעיל. הפתרונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה.

ח. פיתוח: פיתוח האזור המסחרי יהיה כהמשך לפיתוח העמק בכללותו, ינטעו שתי שורות עצים לאורך כבישים 17 צפון ושתי שורות עצים לאורך כביש 17 דרום כהמשך לשורות העצים ביתר העמק. ישמר ציר המעבר במרכז העמק וינטעו עצים לאורך כביש 19 בהתאם לנטיעות מעברו השני. תכנית הפיתוח עפ"י הוראות אלה תהווה חלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה במתחם. לא ינתן היתר איכלוס ללא ביצוע מושלם של הנטיעות הנ"ל. ציפוי קירות התמך יותאם לסוג האבן, לעיבוד האבן ולנדבכים של הבנין.

10. שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור:

השטח המסומן על גבי התשריט בקוים אלכסוניים בצבע אפור כהה הוא שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור בכל עת. שטח זה יהווה מעבר להולכי רגל בציר פארק העמק שבשני צדדי האיזור המסחרי. תותר הצבת שולחנות בשטח זה במפלס העליון עם הצללה כחלק מהפיתרון האדריכלי הכולל ע"פי הגיאומטריה של הבנין כמופיע בנספח הבינוי. כל פיתוח בשטח זה יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה לאיזור המסחרי בכללותו. הטיפול בשטח זה יהיה בגימור ריצופי אבן מסותתת מסוג שאינו יוצר בוחק.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח המסומן ע"ג התכנית בירוק הוא שטח פתוח ציבורי. שטח זה מהווה חוליה ברצף פיתוח העמק בכללותו, כמפורט להלן:

- א. לאורך כביש 17 צפון ולאורך כביש 17 דרום ינטעו שתי שורות של עצים מאותו זן ובאותם מרווחים כביתרת העמק.
- ב. במרכזו של השטח ממזרח למערב, יעבור ציר להולכי רגל הכולל פינות ישיבה, משחקים וכדומה כהמשך ישיר של ציר זה ביתרת העמק. ציר זה מתקשר לציר השטח עם זכות מעבר לציבור באיזור למסחר.

12. חניה ציבורית:

השטח הצבוע בתשריט בקוויים אלכסוניים אדום-ירוק מהווה חניה ציבורית. שטח זה יהווה רצף תכנוני עם החניה שבשטח המסחרי והוא יפותח ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו ויעמד לשימוש הרשות ללא כל תנאי וללא תמורה.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ללא תמורה ע"ש המועצה המקומית, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

15. חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה
 מיושמת עם רשות התכנון המוסמכת.
 התיושמו הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי לחקות כל
 זכות ליהוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
 עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין
 התנגותנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון
 ואו כל רשות מוסמכת לפי כל החוק ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר כי אין לנו ענין או ייעוץ על דינו
 הסכם בנין השטח הכלולי לתוכנית הנדונה על התכנית
 הזכרה או הודאה בקיום כל הסכם או התור על זכותנו
 לבטלו בכלל הפרוטו ע"י כל רשות מוסמכת או זכות כלשהן
 בשטח, הוצא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם
 כאמור ועפ"י כל דין שכן והתיושמו כיוצא בזה ורק מנקודת
 מבט תכניתית. 20 2095 1995
 מינהל מקרקעי ישראל
 סמל המ"מ

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רח' דרך פתח-תקווה 88, תל-אביב

אינג' אגון לביא
מנהל מינהל תכנון והנדסה

חתימת מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רח' שלמה המלך 7, ירושלים
טל. 02-251471

חתימת עורכי התכנית:

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רחוב שלמה המלך 7, ירושלים