

4014526

לפניה טק אלקטרוניקה



מרחב תיכנון מיוחד - מודיעין

תכנית מתאר מס. מד/4/5

שינוי מס. 4 לתכנית מתאר מקומית מס. גז/מד/במ/5

שינוי מס. 1 לתכנית מתאר מס. מד/1/5

דצמבר 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/4/5
 שינוי מס. 4 לתכנית מתאר מקומית מס. גז/מד/במ/5
 שינוי מס. 1 לתכנית מתאר מס. מד/1/5

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס. מד/4/5, שינוי מס. 4 לתכנית מתאר מקומית מס. גז/מד/במ/5 ושינוי מס. 1 לתכנית מתאר מס. מד/1/5.
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), גליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1,000 (להלן: "התשריט") ונספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח").
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול השטח עליו חלה התכנית.
4. שטח התכנית:
 שטח התכנית 24.48 דונם.
5. מיקום התכנית:
 מודיעין, השטח נמצא בין כבישים מס. 44 ומס. 32 ובין:
 קוי אורך $X = 150,725 - 150,975$
 קוי רוחב $Y = 144,360 - 144,580$
 גוש 5303, חלקה 2 (חלקית).
 גוש 5308, חלקה 2 (חלקית).
 הכל ע"פ הגבול המסומן בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד מאזור מגורים ג' מיוחד (מתחמים מ-104 א' ומ-111 א') לשטח לבנין ציבורי, לשטח פתוח ציבורי, לדרך משולבת/חניה ציבורית, לאיזור עתיקות משולבים בפארק ציבורי ולדרך.
 - (ב) שינוי יעוד שטח פתוח ציבורי (פ-118, פ-141, פ-142, פ-143) לשטח מסחרי, לשטח לבנין ציבורי, לאיזור עתיקות משולבים בפארק ציבורי ולדרך משולבת/חניה ציבורית.
 - (ג) שינוי יעוד מעבר ציבורי להולכי רגל פ-117 לדרך משולבת/חניה ציבורית.
 - (ד) ביטול דרך וקביעת תוואי דרך חדשה.
 - (ה) קביעת נפחי בניה למבני הציבור.
 - (ו) קביעת קוי בנין וזכויות בניה בשטח המסחרי.
 - (ז) קביעת הוראות אדריכליות.
 - (ח) קביעת בינוי מנחה.

7. כפיפות התכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית גז/מד/במ/5 ובתכנית מתאר מד/1/5 והוראות תכנית זו. במקרים בהם קיימת סתירה בין ההוראות שבתכנית הנ"ל ובין ההוראות של תכנית זו, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפים מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח, ובמידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח לבנין ציבורי:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנין ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) שימושים מותרים:

מעון יום	85	צ
מעון יום / חינוך מיוחד	86	צ
גני ילדים	87	צ
בתי כנסת	88	צ

הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב מספר שימושים מהמנויים לעיל או המנויים בתכנית גז/מד/במ/5 למבני ציבור במבנה אחד ו/או במתחם אחד או לקבוע שימוש השונה מזה שצויין בצמוד למתחם כלשהו מבלי להפקיד תכנית ובתנאי שיהיה כלול ברשימת השימושים הנ"ל.

(ב) בכל מתחם יותר בנית בנין אחד או מספר בניינים.

(ג) זכויות הבניה תהיינה כדלקמן:

מספר מתחם	שטח עיקרי מעל ל- ± 0.00 במ"ר	שטח עיקרי מתחת ל- ± 0.00 במ"ר	שטח שירות מעל ל- ± 0.00 במ"ר	שטח שירות מתחת ל- ± 0.00 במ"ר	סה"כ מירבי כולל - במ"ר
85 צ	1,000	500	200	200	1,900
86 צ	500	500	100	200	1,300
87 צ	1000	300	150	150	1,600
88 צ	400	200	100	100	800
סה"כ	2,900	1,500	550	650	5,600

במידה ומופיעים בנספח הבינוי מספר בניינים במתחם, אדי זכויות הבניה מתייחסות לסך כל הבניה באותו מתחם, כאשר מפלס ה- $+0.00$ הוא המפלס הנמוך מבין המפלסים המופיעים ע"ג הנספח בכל בנין ובנין.

(ד) קווי הבנין המינימאליים כלפי שטחים סמוכים הינם 2 מ'.

(ה) הוראות אדריכליות:

- (1) נספח הבינוי (נספח מס. 1) הינו נספח מנחה בלבד הבא להמחיש את כוונות התיכנון.
- (2) מפלסי ה- ± 0.00 של הבניינים מופיעים ע"ג הנספח. תותר סטיה של 1 מ' ממספר זה. במידה ומופיעים יותר ממספר אחד בבנין, המספר הקובע את מפלס הכניסה הראשי (ה- ± 0.00 של הבנין) הוא הנמוך שביניהם. המספר השני הוא הנחיה למפלס העליון בבנין.
- (3) כל הבניינים יצופו בשלמותם באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
- (4) כיווני הכניסה המוצעים לכל בנין, מופיעים ע"ג נספח מס. 1 במשולש מקווקו.
- (5) א. קירות פיתוח מוצעים מופיעים ע"ג הנספח המנחה. גובה החצרות, הערוגות והמעברים מסומן בין קירות אלה. תותרנה סטיות והתאמות של קירות אלה וגובהם לבינוי ולשימושים בפועל.
 ב. קיר תמך אחד, המסומן במשולשים שחורים ע"ג הנספח תומך חצר המשכית במפלס +273. קיר זה מתחיל מהשטח המסחרי, תוחם את החנין ומגדיר חצרות במפלסים שונים עבור בתי הכנסת במתחם צ-88. קיר זה הוא מחייב, אך תותר סטיה מהתוואי המסומן ע"ג הנספח ומגובהו במידה שלא תעלה על 1 מ' \pm , ובלבד שרום הקיר, תוואי הקיר, פרטיו, סוג האבן ועיבוד האבן, פרטי המעקה וכדומה יהיו אחידים לכל אורכו.
- (6) גובה הבניינים: עד 3 קומות.

10. שטח מסחרי

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

- (א) שימושים מותרים: מרכול (מינימרקט), חנויות יעודיות, שירותי אשגב ומסעדות.
- (ב) זכויות הבניה תהיינה כדלקמן:

מס. מתחם	שטח עיקרי מעל ל- ± 0.00 במ"ר	שטח עיקרי מתחת ל- ± 000 במ"ר	שטח שירות מעל ל- ± 000 במ"ר	שטח שירות מתחת ל- ± 000 במ"ר	סה"כ מירבי כולל - מ"ר
ח-81	280	---	60	160	500

(ג) קוי בנין: קוי הבנין המינימאליים של הבניינים למסחר כלפי השטחים ציבוריים פ-137 א' ו- פ-165, הינם אפס. כלפי שטח ציבורי פ-167 קוי הבנין המינימאליים הינם 2 מ'. כלפי הדרך קוי הבנין המינימאלי הינו 2 מ'.

(ד) חזית מסחרית: החזית המסחרית מסומנת ע"ג נספח הבינוי (נספח מס. 1) בקו מקווקו. חזית זו מחוייבת בהוראות אדריכליות. ראה סעיף קטן ה' שלהלן.

(ה) הוראות אדריכליות:

- (1) צורת הבניינים הכללית, כמופיע ע"ג הנספח, אך לא מידותיהם הסופיות, היא מחייבת.
- (2) גובה הבניינים: קומה אחת בלבד, עד גובה מירבי (כולל מעקה בנוי) של 6 מ' מעל מפלס

- ה- ± 0.00 .
- (3) מפלס הכניסה הראשית (מפלס ה- ± 0.00) מסומן ע"ג הנספח. תותר סטייה של 0.5 מ' \pm .
- (4) הבניינים יצופו בשלמותם באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. פינות הבנין וחשפי הפתחים יטופלו באמצעות אבן שלמה ובמידות שלא תפחתנה מ- 15 ס"מ.
- (5) בחזיתות המסחריות המסומנות ע"ג הנספח בקו מקווקו ופונות אל הרחבה, לא תותר חזית זכוכית רצופה באורך העולה על 4 מ'. ההפסקות בחזית הזכוכית תהיינה בעמודי אבן, במידות שלא תפחתנה מ- 50 ס"מ.
- (6) תותר הצללה של החזית המסחרית ברוחב שלא יעלה על 2 מ' מעל השטח המסומן כשטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור, ראה סעיף קטן "י" שלהלן. ההצללה תהיה אחידה וכחלק מהבקשה להיתר בניה.
- (7) לא תותר הצבת מערכות מכניות וטכניות גלויות על גגות הבניינים אלא בהסתרה מלאה בתוך מעקה הגג או שיפועו.

(ו) חצר משק: חצר משק תהיה כלואה בקירות הבניינים או בקירות הפיתוח כמתואר בסעיף קטן ט' (1) שלהלן.

(ז) חניה: החניה תהיה כמסומן ע"ג נספח מס. 1 במתחם פ-168.

(ח) שילוט: השילוט הקובע את שם המרכז יהיה באמצעות אותיות נפרדות שיוצמדו לקירות האבן החיצוניות, כחלק מהעיצוב הכללי של הבנין. השילוט הפרטני של כל יחידת שיווק יהיה חלק משטח הזיגוג בחזית המסחרית כמתואר בסעיף קטן ד' לעיל. הפתרונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

(ט) פיתוח:

- (1) חצר המשק תוצנע בקירות מצופים באבן אינטגרליים לבינוי ו/או לפיתוח. בפתחי השירות יהיו דלתות רפפה להסתרת פנים החצר.
- (2) עבור קיר התמך המסומן ע"ג נספח מס. 1 במשולשים שחורים, ראה סעיף ד' (5) בי' לעיל.
- (3) השטח למסחר כולל רחבה פתוחה המופיע בנספח הבינוי. עבור הוראות מיוחדות לרחבה זו ראה סעיף 11 שלהלן.

(י) שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור:

השטח המסומן על גבי התשריט בקוים אופקיים שחורים על רקע אפור הוא שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור בכל עת. שטח זה יהווה מעבר להולכי רגל מהחניה ומהשטחים הציבוריים השונים אל מעבר ציבורי פ-137 א', בשיפועים המתאימים למעבר נכים. ברחבה המסומנת ע"ג נספח הבינוי, מול החזיתות המסחריות שבשטח המסחרי תהיינה נטיעות כחלק מהפיתרון האדריכלי הכולל. גובה הרחבה הממוצע הוא 272.5 מ'. הטיפול בשטח זה יהיה בגימור ריצופי אבן מסותתת מסוג שאינו יוצר בוהק. תותר הצללת רצועה ברוחב של 2 מ' משטח זה בצמוד לחזיתות המסחריות ובתנאי שתהיה אחידה.

(יא) שטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן על גבי התשריט בקוים אנכיים שחורים על רקע אפור הוא שטח מסחרי לחניה עם זיקת הנאה לציבור. חניה זו תהיה פתוחה לציבור בכל עת לשימוש השטח המסחרי. החניה תהיה בהתאם למופיע בנספח מס. 1.

11. עתיקות משולבים בפארק ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה מהווה פארק ציבורי משולב בעתיקות (פ-165). תכנית פיתוח תוכן לפארק זה לאחר הכנת סקר ארכיאולוגי מתאים. תותר הקמת גנים מתקני שעשועים ושירותים הנלווים אליהם, שבילים, פינות ישיבה וכדומה נגישים לכלל הציבור, בשילוב עם העתיקות עצמם.

הנגישות לפארק תהיה באמצעות השטחים הפתוחים סביבו; פ-166, פ-167, פ-169 ופ-170.

12. דרך משולבת / חניה ציבורית:
 השטחים הצבועים בתשריט בקוים אלכסוניים אדום-ירוק מהווים חניה ציבורית משולבת עם גינון ומעברים להולכי רגל (פ-169, פ-170). החניה בשטחים אלה תעמוד לרשות הבאים לשטחים הציבוריים השונים. התכנון הכללי של שטחים אלה יהיה כמופיע בנספח הבינוי המנחה.
13. שטח פתוח ציבורי:
 השטחים הציבוריים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים ציבוריים. מפלסי שטחים אלה מופיעים ע"ג נספח הבינוי (נספח מס. 1). תותר גמישות במפלסים אלה במידה שאינה עולה על 1 מ' ±. לגבי קיר התמך המחייב המופיע בנספח ראה סעיף 9 ד' (5) ב. לעיל. שטחים אלה, בנוסף על היותם גנים ציבוריים בפני עצמם, מאפשרים נגישות לפארק העתיקות (סעיף 12 לעיל), לשטח המסחרי ולבינוי הציבור הסמוכים להם, ומשמשים מבואות מגוננות לשטחים אלה.
14. מעברים ציבוריים להולכי רגל:
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הינם מעברים ציבוריים להולכי רגל. מעברים אלה מיועדים לאפשר מעבר לציבור הולכי הרגל בין הדרכים ולאפשר, במידת הצורך, גישות לשימושים הסמוכים להם.
15. דרך מוצעת:
 השטח המסומן בתשריט בצבע אדום מהווה דרך מוצעת. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבנין המינימאליים כלפיה מסומנים ברזטה שבתשריט. רומי הדרך מופיעים על גבי נספח הבינוי (נספח מס. 1). תותר גמישות ברומים אלה במידה שלא תעלה על 0.5 מ' ±.
16. דרך לביטול:
 תוואי הדרך המסומנת בתשריט בקוויים אדומים אלכסוניים הינו דרך מאושרת לביטול. במקומה יבואו היעדים המסומנים ברקע שעל גבי התשריט.
17. הפקעה:
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י וע"ח מגישי התכנית וירשמו ללא תמורה ע"ש המועצה המקומית, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.
18. היטל השבחה:
 היטל השבחה ישולם כחוק.

אין לנו והתגודתנו עתה צריכה להיות...
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות...
 וחתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד...
 וכות ליועץ התכנית או לקבלת...
 עוד לא התקבעה השטח ונתונים...
 התקבעו או נמצאו במקום...
 חתימת בעלי הקרקע...
 מינהל מקרקעי ישראל
 ד"ר פתח תקווה 188 מילואים
 יסכם בני היסוד הקיים...
 יסלול במל הפרוטו עם מי...
 שטח, מוצו על כל זכות...
 אחריו יעפיי כל דין שכן...
 מ"ס זכונות

מינהל מקרקעי ישראל
 תחום המרכז

15 אוג' 1996

משרד הבינוי והשיכון
 אינג' אגון לציא
 מנהל מינהל תכנון והנדסה

משרד הבינוי והשיכון
 ירושלים

חתימת מגיש התכנית:

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

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
 שלמה המלך 7, ירושלים

חתימת עורכי התכנית: