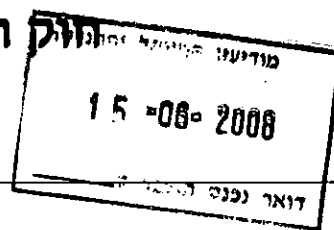


נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 חלטה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 משנה מיום 24.8.82 (הת"מ 13/1)
 29.6.07
 מתכנן המחוז

4017131

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



משרד הפנים מחוז מרכז
19.06.2008
נתקבל
תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/11/3

בית כנסת בפינת רחובות אבני החשן ושהם

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי מודיעין
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
 תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין תכנית מס' מד/11/3 הומלצה להפקדה ביום 24.2.08 מיום 29.6.07 יו"ר הועדה מחנכס הועדה	
משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 11/3/13 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24.2.08 לאשר את התוכנית. יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

תוספת זכויות בניה במגרש 617 לשם הקמת בית כנסת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית בית כנסת בפירת רחובות אבני החשן ושהם
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.2 שטח התוכנית

2430 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 01-06-08

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית
• תוכנית מפורטת

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
25/09/07

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 645/600
קואורדינטה Y 199/600

1.5.2 תיאור מקום

בין רח' אבני החשן בדרום לרח' אדם בצפון. בין רח' שהם במערב לרח' לשם במזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מודיעין

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב מודיעין
שכונה קייזר
רחוב אבני החשן פינת שהם
מספר מגרש 617

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5870	• מוסדר	• חלק מהגוש	22	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/במ/3	• שינוי	מאושרת	4813	25.10.99
מד/מק/9/3	• שינוי	מאושרת	5709	28.08.07 עמוד 4113-4112

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גולומב אדריכלים	01-06-08	1	-	1:200	• מחייב	נספח בינוי
		גולומב אדריכלים	01-06-08	1	18	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		גולומב אדריכלים	01-06-08	1	-	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
עיריית מודיעין						תילתן 1 מודיעין	08-9726000				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עיריית מודיעין						תילתן 1 מודיעין	08-9726000			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עיריית מודיעין						תילתן 1 מודיעין	08-9726000			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גידעון גולומב	506006649	25154		רוטשילד 49, ראשלי"צ	03-9667625	050-7306891	03-9667626	ggol@actcom.net.il
מודד	מודד	ארכי גרינשטיין	026856203	392		הבונים 2 רמת גן	03-5751755		03-5750127	armi@armig.co.il

25/09/07

עמוד 7 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת זכויות בניה להקמת בית כנסת נוסף במגרש 617 באתר קייזר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת זכויות בניה להקמת בית כנסת נוסף (מ 450 מ"ר ל-1030 מ"ר)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.430

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1030	580	450	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מוסדות ציבור לדת	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
א.	בית כנסת
ב.	מקווה
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מאושרת מד/במ/3 למעט ההנחיות הבאות בתכנית זו, כמפורט להלן: - חלונות בית הכנסת יהיו אטומים לכיוון מגרשי המגורים. - על יוזם התכנית לפעול למיגון מערכת המיזוג וזאת עפ"י הנחיות של יועץ סביבתי לשביעות רצון הועדה המקומית. - הפניית פתחי האוורור תעשה בעיקר לכיוון צפון ומזרח. - על יוזם התכנית לנטוע שורת עצים תמירים בחזית הדרומית של המבנה, במרחק שיווצר בין קונטור מבנה בית הכנסת לבין גבול המגרש, ככל הניתן וזאת על מנת ליצור חציצה ויזואלית בין מבנה בית הכנסת לבין הרחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

מבנים ומוסדות ציבור	לדת	מגרש 617 2430.00	מ"ר 450.00	מ"ר 195.00	-	90.00 מ"ר	735.00 מ"ר	30.24%	השטח (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד						
													עיקרי	שירות	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		צדדי-ימני	צדדי-שמאלי				
																				עיקרי	שירות	קדמי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	לדת	מגרש 617 2430.00	מ"ר 450.00	מ"ר 195.00	-	מ"ר 90.00	מ"ר 735.00	30.24%	השטח (%)	מספר יח"ד	-		1	1	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	קדמי					
מבנים ומוסדות ציבור	לדת	מגרש 617 2430.00	מ"ר 450.00	מ"ר 195.00	-	מ"ר 90.00	מ"ר 735.00	30.24%	השטח (%)	מספר יח"ד	-		1	1	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	קדמי					

מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/מזערי/מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		אחוזי
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שטחי בניה	עיקרי שטחי בניה	עיקרי שטחי בניה	עיקרי שטחי בניה						מתחת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1	2430.00	818.00 מ"ר	195.00 מ"ר	212 מ"ר (1)	90.00 מ"ר	1315.00 מ"ר	54.11%	-	-	1	1	1	1	"כמצוין בתשריט"	"כמצוין בתשריט"	"כמצוין בתשריט"	

הערך

(1) השטח ישמש לפעילות באי בית הכנסת בלבד וכי לא תתאפשר השכרת השטח לאירועים.

25/09/07

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1.**

עפ"י תכנית מד/במ/3 שבתוקף

6.2. תנאים למתן טופס 4

טופס 4 יינתן לאחר ביצוע בפועל של מגרש החניה על פי נספח הבינוי.

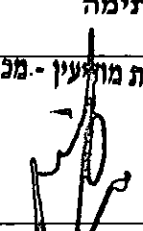
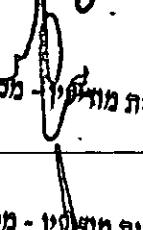
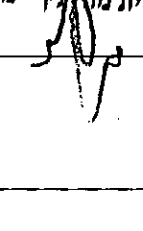
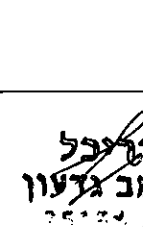
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

תוך חמש שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		עיריית מודיעין - מכבים רעות		אשה ספקטור יו"ר הולצה	
		עיריית מודיעין - מכבים רעות		אשה ספקטור יו"ר הולצה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית מודיעין - מכבים רעות		אשה ספקטור יו"ר הולצה	בעלי עניין בקרקע
01/06/08	 אדריכל גולומב אדריכלים בע"מ גולומב אדריכלים בע"מ	גולומב אדריכלים בע"מ	50606649	אילנה יצחק	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון _____.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 11/3/34

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו נמדדה על ידי
בתאריך 27.2.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



0392
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 13.2.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה
חתימה

0392
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תכנון תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית