

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס': מד / מק / 177 / 123

שם תוכנית: איחוד וחלוקה מרכז מסחרי רעות

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מודיעין

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מודיעין המנהל וההנדסה  
 14-2-2011  
 דואר נכנס 1011 ל

מתן תוקף	הפקדה
<p>וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין            חלטיה לאשר להפקדה מתן-תוקף לתוכנית            ישיבה מס' 8 ששטח 10000 המחלטה ביום 14.6.10            תכנית מס' 177/123</p> <p>מנהל חווייה (המקומית)            יו"ר הוועדה המקומית</p>	<p>וועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין            חלטיה לאשר להפקדה מתן-תוקף לתוכנית            ישיבה מס' 8 ששטח 10000 המחלטה ביום 14.6.10            תכנית מס' 177/123</p> <p>מנהל חווייה (המקומית)            יו"ר הוועדה המקומית</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

בהמשך לתנופת הפתוח בה מצוייה העיר מודיעין, הוכר הצורך במתן מענה לדרישות בינוי למסחר בתחום השכונות הקיימות. תכנית זו מציעה פתרון להרחבתו של המרכז המסחרי הקיים בשכונת רעות וזאת ע"י יתרת זכויות הבנייה שטרם נוצלו ובאמצעות איחוד וחלוקה באופן שתא השטח במתכונת הסופית יאפשר ניצול של הזכויות במקום תוך שילוב מיטבי של תוספת הבניה בסביבתה ובבינוי הקיים בפרט.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית (מספר התוכנית)	שם התוכנית :	איחוד וחלוקה – מרכז מסחרי רעות
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית:	מד/מק/177/123
1.3 מהדורות	שלב	תיקונים לקראת הפקדה
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 1,3,4,5
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 201800  
קואורדינטה Y 643750

מרכז מסחרי שכונתי

תיאור מקום

מודיעין - מכבים - רעות  
חלק מתחום הרשות

רשות מקומית בתוכנית

רשות מקומית:  
התייחסות לתחום הרשות

רמלה

נפה

מודיעין - מכבים - רעות  
רעות

יישוב

שכונה

שדרות עומרים, שדרות אורנים, רח' חדרים  
ל.ר.

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5296	מוסדר	חלק מהגוש	246, 247	208

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים
12.6.2003	מר/מק/74/177	כפיפות ושינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית מר/מק/74/177 ממשיכות לחול.	5193
13.3.1997	מר/15/177	כפיפות ושינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית מר/15/177 ממשיכות לחול.	4502
3.9.1992	גז/מד/במ/4/177	כפיפות ושינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/4/177 ממשיכות לחול.	4037

**1.7 גיטמלי התוכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קצ"מ	תחלוק	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	אדרי מאיר בוכמן	2.8.2010	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	אדרי מאיר בוכמן	21.7.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	אדרי מאיר בוכמן	21.7.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	אדרי מאיר בוכמן	21.6.2010	1	לא רלוונטי	1:200	מנחה	נספח בינוי-תוכניות
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	אדרי מאיר בוכמן	21.6.2010	1	לא רלוונטי	1:200	מנחה	נספח בינוי-חשמל וחיציות
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	אינג' אלכס רבין, דרד הנדסה בע"מ	21.6.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	משה פלוס, הלפרין פלוס - מדידות ומיטונטרטוריקה בע"מ.	21.6.2010	לא רלוונטי	2 * נספח מעורף להוראות התכנית	לא רלוונטי	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמלי התוכנית מהחיים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקלאו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המתייבים לבין המנהל תהווה אחת על התשריטים לבין המנהלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המתייבים לבין עצמם תמננה תהווה אחת על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית										
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תעודת זהות	שם האגודה / שם הישות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	kim@ildc.co.il	03-7968857	03-7962215	רח' אריה שנקר 2, תל אביב - יפו.		הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בעימי				

יוזם ביטול									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תעודת זהות	שם האגודה / שם הישות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
kim@ildc.co.il	03-7968857	03-7962215	רח' אריה שנקר 2, תל אביב - יפו.		הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בעימי				

בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תעודת זהות	שם האגודה / שם הישות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
www.mmi.gov.il		03-5735397	רח' מנחם בגין 125, תל אביב - יפו.		שם הישות מקומית				
www.modim.muni.il	08-9721841	08-9726050/52	רח' תלמיך 1, מודיעין		שם הישות מקומית				
kim@ildc.co.il	03-7968857	03-7962215	רח' אריה שנקר 2, תל אביב - יפו.		הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בעימי				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תעודת זהות	שם האגודה / שם הישות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Buchman.arch@gmail.com	03-6872811	050-5400617	רח' ריבלי 7, תל אביב - יפו.		שם הישות מקומית				
sokolarc@zahav.net.il	03-6202333	03-6201145	מזא"ה 19, תל אביב 65213		שם הישות מקומית				
alex@alexrabbin.com	077-2121105	052-8212139	רח' תרופת 7, תל-מוד		שם הישות מקומית				
izak_h@kav-banof.co.il	04-6276726	04-6276727	אלון התבור 21, פראק התעשיית קיסריה		שם הישות מקומית				
mail@hrf-mapping.co.il	03-9626874	03-9627082	הכשרת הישוב 10, א.ג.ת. ראשון לציון.		שם הישות מקומית				

**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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

הרחבת מרכז מסחרי קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. אחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד מסחר, שפ"פ ומבני ציבור כמשמעותם בפרק ג' סימן ז'.
- ב. הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטח פרטי פתוח בכ-20 מ"ר.
- ג. שינוי קווי בניין כמתחייב משינוי תצורת המגרשים.
- ד. קביעת הוראות והנחיות בינוי ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – זונם	16.906
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7,775		ללא שינוי	7,775	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		201	מסחר
		500-501	פרטי פתוח
		502-503	מבנים ומסודות ציבור

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מופע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
76.65	מסחר	76.65	שטח מסחרי
15.80	פרטי פתוח	2,690	שטח פרטי פתוח
7.55	מבנים ומסודות ציבור	1,257	שטח לבינייני ציבור
100.00	סה"כ	16,906	סה"כ





## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 שם ייעוד: מסחר</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	מסחר, בהתאם להוראות התכנית התקפות עבור "שטח מסחרי".
<b>4.1.2 הוראות</b>	כללי
	תוכנית זו מציעה אפשרות להרחבת המרכז המסחרי צפונה ע"י בניית אגף חדש בצמוד לחזית הצפונית של המרכז הקיים. האגף החדש יותאם מבחינת התכנון המוצע ומבחינת השפה האדריכלית למבנה הקיים ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו. יתר החוראות בהתאם להוראות התכנית התקפות.
<b>4.2 שם ייעוד: פרטי פתוח</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	בהתאם להוראות התכנית התקפות עבור שטח פרטי פתוח.
<b>4.2.2 הוראות</b>	כללי
	תא שטח 500 משמש ככיכר מרכזית עבור המרכז המסחרי. הכיכר תפותח ע"י גינון, ריצוף וריהוט רחוב כגון: ספסלים, אשפתונים, תאורה, מצללות וכדומה. תא שטח 501 מתוכנן כמעבר חופשי לציבור לאורך תוספת הבנייה המוצעת. המעבר ישמר פתוח למעבר חופשי של הציבור בכל עת. רוחב רצועת המעבר החופשי לא תפחת מ-3 מ' נטו לכל אורכה. יתרת רוחב המעבר ניתן שיפוח ע"י גינון, ריהוט רחוב וכדומה.
<b>4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	בהתאם להוראות התכנית התקפות עבור "שטח לבנייני ציבור".
<b>4.3.2 הוראות</b>	כללי
<b>א.</b>	בהתאם להוראות התכנית התקפות.

### 5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מעב מועצ

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות				תכנית	עמדות (יחידות ליוגום נט)	מספר יחיד	אזורי		שטחי בניה מ"ר/אחוזים						גודל מברש (מ"ר)	מציאת שטח	יעד	
	צדדי- צדדי- שמתלי	צדדי- ימני	קדמי	מזרח	מערב	מזרח				מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
	שמתלי	קדמי	מזרח	מערב	מזרח	מערב				מזרח	מערב	שירות									
	במסגרת בתש"ט			במסגרת בתש"ט				ל"ר	ל"ר	במסגרת להוראות התכנית התקפות						12959	201	מסחר			
	במסגרת בתש"ט			במסגרת להוראות התכנית התקפות				ל"ר	ל"ר	במסגרת להוראות התכנית התקפות						1200	502	מגורים ומסודות עיבר			
								ל"ר								76	503				

**6. הוראות נוספות****6.1. חלוקה ורישום:**

כתנאי למתן היתר, תחולק הקרקע הכלולה בתכנית, בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.

**6.2. הפקעות לשטחי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בתאי שטח: 500 ו-501, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.3. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות חוק התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין טרם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.4. תנאים למתן היתר**

תנאי להוצאת היתר בניה להרחבת המרכז המסחרי בתא שטח 201 הינו הוצאת היתר בניה לפיתוח השטח הפרטי הפתוח בתאי שטח 500 ו-501.

**6.5. תנאים למתן טופס 4**

תנאי לקבלת טופס 4 להרחבת המרכז המסחרי בתא שטח 201 הינו קבלת טופס 4 לעבודות בתחום השטח הפרטי הפתוח בתאי שטח 502 ו-503 והשלמת ביצוע מכלול השינויים הנדרשים בתחום החניה על חשבון היזם.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2. מימוש התוכנית**

משך זמן משוער למימוש תוכנית זו, תוך כ- 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: <b>שמעון א. רמון</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>22.8.10</b>	מגיש התוכנית
תאגיד: <b>הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ</b>	תחתימה: <b>הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ</b>	מספר תאגיד: <b>520041658</b>	

שם: <b>שמעון א. רמון</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>22.8.10</b>	יזם בפועל
תאגיד: <b>הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ</b>	תחתימה: <b>הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ</b>	מספר תאגיד: <b>520041658</b>	

*[Handwritten notes and signatures in the left margin, including the word 'מגיש' and other illegible text.]*

שם: <b>מנחל מקרקעי ישראל</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>22.8.10</b>	בעל עניין בקרקע
תאגיד: <b>מנחל מקרקעי ישראל</b>	תחתימה: <b>מנחל מקרקעי ישראל</b>	מספר תאגיד: <b>50299416658</b>	

שם: <b>עיריית מודיעין מכבים רעות</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>22.8.10</b>	בעל עניין בקרקע
תאגיד: <b>עיריית מודיעין מכבים רעות</b>	תחתימה: <b>עיריית מודיעין מכבים רעות</b>	מספר תאגיד: <b>50299416658</b>	

שם: <b>שמעון א. רמון</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>22.8.10</b>	בעל עניין בקרקע
תאגיד: <b>הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ</b>	תחתימה: <b>הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ</b>	מספר תאגיד: <b>520041658</b>	

שם: <b>מאיר בוכמן</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>19-9-10</b>	עורך ראשי
תאגיד: <b>מאיר בוכמן אדריכלים בע"מ</b>	תחתימה: <b>מאיר בוכמן אדריכלים בע"מ</b>	מספר תאגיד: <b>520041658</b>	

שם: <b>צ. שגב י. סוקולצקי אדריכלים</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>29.8.10</b>	יועץ בינוי
תאגיד: <b>צ. שגב י. סוקולצקי אדריכלים</b>	תחתימה: <b>צ. שגב י. סוקולצקי אדריכלים</b>	מספר תאגיד: <b>557355237</b>	

שם: <b>אלכס רבין</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>30.8.2010</b>	יועץ תנועה
תאגיד: <b>דרך הנדסה בע"מ</b>	תחתימה: <b>אלכס רבין מהנדס תנועה וכבישים מ.ר. 73642</b>	מספר תאגיד: <b>557355237</b>	

שם: <b>יצחק חיל אדרי</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>23/8/2010</b>	יועץ נופי
תאגיד: <b>קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ</b>	תחתימה: <b>יצחק חיל אדרי ח.פ. 514033141</b>	מספר תאגיד: <b>514033141</b>	

שם: <b>משה פלוס</b>	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: <b>23.08.10</b>	מודד
תאגיד: <b>הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ</b>	תחתימה: <b>הלפרין פלוס (שרות ייעוץ) בע"מ</b>	מספר תאגיד: <b>5463323-2</b>	

נספח : טבלאות הקצאה

לתכנית מס' מד/מק/123/177

פרטי התלקות הקניינות											
החלקים בעלות	שטח התלקה במ"ר	שטח התלקה הכולל	שטח התלקה חדרה	מס' זרות או מס' זמאי	שם החובר הרישום	שם החובש הרישום	שם הנפלים הרישום	שם הגורם מקומית מכבי	תקנה	גוש	מס' סידורי
בשלמות	39,704	1,257			הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ	רשות הפיתוח	מדינת ישראל (מדינת)	רשות הפיתוח	208	5296	
בשלמות	12,959	12,959		520041658	הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	246	5296		
בשלמות	2,690	2,690		520041658	הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	247	5296		
		<b>16,906</b>		<b>סה"כ</b>							

פרטי תכנון הרישום המוקדם											
תאריך חתימת המעלים	חתימת המעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים (כשבר פשוט)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' זרות או מס' זמאי	שם החובר הרישום	שם הנפלים הרישום	שם הגורם מקומית מכבי	תקנה	גוש	מס' סידורי
		מסחר	בשלמות	12,959	520041658	הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ	רשות הפיתוח	מדינת ישראל (מדינת)	201	5296	
		ש.פ.פ.	בשלמות	2,277	520041658	הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	500	5296	
		ש.פ.פ.	בשלמות	394	520041658	הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	501	5296	
		ש.ב.צ.	בשלמות	76			עריכת מדידת	מבנים רשות	502	5296	
		ש.ב.צ.	בשלמות	1,200			עריכת מדידת	מבנים רשות	503	5296	
				<b>16,906</b>	<b>סה"כ</b>						

תעודת: הקרקע הכלולה במגרשים 502 ו-503 עפ"י תכנית מד/מק/123/177 ותפקע ע"י העירייה וא"ר שמונהל מקרקעי ישראל יקצה עפ"י נהלון.

21.6.2010

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 1 מתוך 1