

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0235622

מד/מק/9-2 - הרחבת כביש מס' 1,2 בשכונת נופים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שנוי מס' 2 לתכנית אתר N במודיעין היא בשטח 94,415 ד', וכוללת בתחומה מתחם מגורים בן 334 יח"ד ומרכז לדיור מוגן בן 120 יח"ד.
התכנית המוצעת שומרת על עקרונות הבינוי, יעוד המגרשים, מס' יח"ד, ואופי הבניה של התכנית המתארית מ.ד.1/9.
תכנית השינוי מציגה את הרחבת הדרכים 1+2 בשכונה לצורך שלוב מסלול אופניים, תכנון מעגל תנועה בצומת דרכים 2+8, והתאמת הבינוי בהתאם.
התכנית מעבירה שטח מתאי שטח מס' 536+226, לשטח עיגול התנועה בצומת הדרכים 8+1.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| מד/מק/9-2- הרחבת כביש מס' 1,2 בשכונת נופים | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 420-0235622 | מספר התכנית | |
| 94.415 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מקומית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| 62א (א) (2) | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

199250 קואורדינאטה X

644855 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה מערבית לשכונת נופים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת נופים - מודיעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5300 | מוסדר | חלק | | 3-5 |
| 5301 | מוסדר | חלק | | 6, 8, 10 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



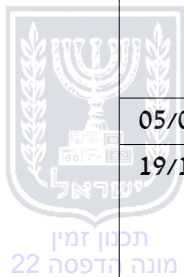
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 05/05/1999 | 3024 | 4747 | | כפיפות | מד/ 2020 |
| 19/11/2013 | 1528 | 6698 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 9 /1 ממשיכות לחול. | שינוי | מד/ 9 /1 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | משה אמריו | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | משה אמריו | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 06 05/11/2014 | אבירם אגאי | 05/11/2014 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 23: 01 18/10/2014 | משה אמריו | 18/10/2014 | | 1: 2500 | מנחה | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------------------------|---------------|----------|----------------------------|------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | -מכבים רעות עיריית מודיעין | | | מודיעין- מכבים- רעות | תלתן | 1 | 03-6094166 | 03-6910685 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------------------|---------------|----------|----------------------------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | -מכבים רעות עיריית מודיעין | | | מודיעין- מכבים- רעות | תלתן | 1 | 03-6094766 | 03-6910685 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632710 | 03-7632711 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | משה אמריו | 7198 | | תל אביב- יפו | נחלת יצחק | 8 | 03-6094166 | 03-6910685 | office@amari os.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------------|-------------|-------------|---------------|----------|--------|----------------------|-----|------------|------------|----------------------|
| מהנדס תנועה ותחבורה | יועץ תחבורה | אבירם אגאי | | | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | 03-7554433 | |
| מודד | מודד | סרגיי איימן | 7198 | | נצרת | נצרת | | 04-6084020 | 04-6568282 | ayman@sr- y.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------|---|
| הכניסה הקובעת | מפלס ה-0.00+ לבניין כמסומן בנספח הבינוי |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת כבישים 1, 2 בשכונת נופים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת כביש מס' 2.

2. הרחבת כביש מס' 1.

3. הרחבת קטע כביש לצורך יצירת מעגל תנועה במפגש בין כביש מס' 8 לכביש מס' 2.

4. העברת שטח מתאי שטח מס' 226+536, משטח מעגל התנועה במפגש כבישים 1+8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---|
| מגורים ג' | 201, 202, 205, 206, 226, 228, 311 - 317 |
| דיור מיוחד | 801 |
| מסחר | 703 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 617 |
| שטח ציבורי פתוח | 503, 513, 516, 522, 524, 529, 536, 544 |
| דרך מאושרת | 1, 2 |
| דרך מוצעת | 3 - 6 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------|-----------------|----------------|
| בלוק תחנת השנאה | דיור מיוחד | 801 |
| בלוק תחנת השנאה | שטח ציבורי פתוח | 513 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 503 |
| מנהרה/מעבר תחתי | דרך מאושרת | 1 |
| מנהרה/מעבר תחתי | דרך מוצעת | 6 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

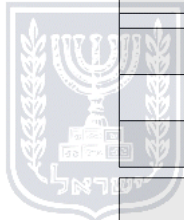
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|--------|--------|
| דיור מיוחד | 2,621 | 2.90 |
| דרך מוצעת | 30,637 | 33.90 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,799 | 3.10 |
| מגורים ג' | 28,100 | 31.10 |
| מסחר | 2,029 | 2.25 |
| שטח ציבורי פתוח | 24,180 | 26.76 |
| סה"כ | 90,366 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דיור מיוחד | 2,495.3 | 2.64 |
| דרך מאושרת | 31,302.22 | 33.16 |
| דרך מוצעת | 1,608.07 | 1.70 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,582.06 | 2.74 |
| מגורים ג' | 31,633.21 | 33.51 |
| מסחר | 1,941.33 | 2.06 |
| שטח ציבורי פתוח | 22,837.24 | 24.19 |
| סה"כ | 94,399.44 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | כל ההוראות והשימושים מתכנית מד/1/9 ממשיכות לחול. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דיוור מיוחד |
| 4.2.1 | שימושים |
| | כל ההוראות והשימושים מתכנית מד/1/9 ממשיכות לחול. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | מסחר |
| 4.3.1 | שימושים |
| | כל ההוראות והשימושים מתכנית מד/1/9 ממשיכות לחול. |
| 4.3.2 | הוראות |
| 4.4 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.4.1 | שימושים |
| | כל ההוראות והשימושים מתכנית מד/1/9 ממשיכות לחול. |
| 4.4.2 | הוראות |
| 4.5 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.5.1 | שימושים |
| | כל ההוראות והשימושים מתכנית מד/1/9 ממשיכות לחול. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | דרך מאושרת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | |
| 4.6.2 | הוראות |
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | כל ההוראות והשימושים ביעוד זה מתכנית מד/1/9 ממשיכות לחול. |
| 4.7.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|--------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------|-----------------|---------|------|---------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | שרות | עיקרי |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 7 | 29 | 120 | 80 | 11000 | 2500 | | 2500 | 6000 | 2.49 | 801 | דירור מיוחד | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 3 | 13 | | 80 | 2500 | 500 | 400 | 400 | 1200 | 2.59 | 617 | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 47 | 80 | 10363 | 3948 | | 1480 | 5935 | 4.13 | 201 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 58 | 80 | 12789 | 4872 | | 1827 | 6090 | 3.74 | 202 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 47 | 80 | 10363 | 3948 | | 1480 | 5935 | 3.54 | 205 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 38 | 80 | 8379 | 3192 | | 1197 | 3990 | 3.28 | 206 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 1.677 | 226 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 1.69 | 228 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 1.81 | 311 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 1.97 | 312 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 2.05 | 313 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | (1) 4 | 18 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 2.05 | 314 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | (2) 3 | 15 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 1.76 | 315 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | (2) 3 | 15 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 1.69 | 316 | מגורים ג' | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | (2) 3 | 15 | 16 | 80 | 3528 | 1344 | | 504 | 1680 | 1.91 | 317 | מגורים ג' | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 3 | 13 | | 80 | 3600 | 1588 | | 530 | 1482 | 1.93 | 703 | מסחר | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערות למגורים ג' ראה נספח מנחה מס' 3 לטיפוסי בניה
 הערה לדירור מיוחד ניתן להוסיף מרתף חנייה נוסף
 הערה למסחר קווי בניין כוללים ארקאדה בחזית
 הערה למבנים ומוסדות ציבור להבטיח הכנה למרתף נוסף

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +4 ע.ג (להוסיף 2 מסי קומות מעל הכניסה הקובעת).

(2) +3 ע.ג..

(3) לפי נספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע משוער לתכנית זו יהיה 10 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22