

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0357186

מרכז מודיעין - עדכון הוראות בינוי

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

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
11-01-2017
נתקבל

ועדה מקומית לתכנון ולבניה מודיעין
החליטה לאשר ~~מתן~~ מתן-תוקף לתכנית
ישיבה מס' 15012 החליטה ביום 2.12.17
תכנית מס' 420.0357186
מזכרת הוועדה המקומית
יו"ר הוועדה המקומית

דברי הסבר לתכנית

תכנית מד/8/23 - מרכז העיר מודיעין ובינוי לאורך שדרות החשמונאים התקפה (תכנית מספר 420-0138651), מלווה בנספח בינוי לחזיתות בנייני המגורים לאורך שדרות החשמונאים (נספח מס' 3). זהו נספח מנחה חלקית ע"פ ההגדרה בתכנית התקפה. נספח מס' 3 זה כולל הוראות המופיעות במסגרת. הוראות אלה מוגדרות כמחייבות. תכנית זו באה לשנות את ההגדרה זו "הוראה מחייבת" להוראה מנחה. בנוסף, התכנית התקפה מגדירה עומק מזערי של חנות לאורך חזית מסחרית בשדרות המע"ר. תכנית זו באה להרחיב ולהגמיש את ההגדרה הזו.

תכנית זו מאפשרת הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי משותף למגרשים 255, 256, 311. מגרשים אלה מיועדים לשימושים ציבוריים.

כמו כן, תכנית זו מוסיפה למגרש 110 המיועד להקמת תחנת משטרה, 300 מ"ר שטחים עיקריים (ועוד 150 מ"ר שטחי שירות) מעל למפלס הכניסה הראשית.

כל ההוראות האחרות שבתכנית התקפה ממשיכות לחול ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מרכז מודיעין - עדכון הוראות בינוי |
| | | מספר התכנית | 420-0357186 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 349.508 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | הגשה |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| | | לפי סעיף בחוק | 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (1) (6) |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינטה X 201709

קואורדינטה Y 646614

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר מודיעין, בינוי לאורך שדרת החשמונאים ובינוי לאורך שדרת המעיין

שלאורכן התכנית התקפה קובעת חזית מסחרית או מבנים למוסדות ציבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונות הנביאים והמגינים, לאורך שדרת החשמונאים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------------------|
| 5569 | מוסדר | חלק | | 19-20, 32-33 |
| 5570 | מוסדר | חלק | 15, 37 | 12-14, 16, 26-27, 36, 38-39 |
| 5571 | מוסדר | חלק | 5 | 6, 8, 12 |
| 5640 | מוסדר | חלק | | 6, 18, 20, 22, 30, 32, 36, 38 |
| 5642 | מוסדר | חלק | 13 | 29, 31, 33, 35 |
| 5652 | מוסדר | חלק | | 25, 44, 48 |
| 5655 | מוסדר | חלק | | 43 |
| 5736 | מוסדר | חלק | | 2 |
| 5883 | מוסדר | חלק | | 1 |
| 5884 | מוסדר | חלק | | 1-2 |

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 07/01/2014 | 2838 | 6730 | תוספת זכויות בניה עבור מגרש המיועד לתחנת משטרה | שינוי | מד/ 9 /23 |
| 09/11/2014 | 762 | 6912 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הוראות תכנית 420-0138651 ממשיכות לחול. | שינוי | 420-0138651 |

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה מגרשים, יעודים, שימושים, גובה בניינים וזכויות בניה שבתכנית 420-0138651. תכנית זו באה לשנות הוראה תקנונית בדבר הוראות מחייבות ושאינן מחייבות בנספח הבינוי המתאר את הבניה שלאורך שדרות החשמונאים.

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | מירון כהן | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:2500 | 1 | | מירון כהן | | תשריט מצב מוצע | לא |

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

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------------|----------------------------|------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית מודיעין- מכבים-רעות | מודיעין- מכבים- רעות | (1) | 1 | 08-9726058 | 08-9721841 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית מודיעין-מכבים-רעות, רח' תלתן 1.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-------------------------------|----------------------------|------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | עיריית מודיעין- מכבים-רעות | מודיעין- מכבים- רעות | (1) | 1 | 08-9726058 | 08-9721841 | |

(1) כתובת: עיריית מודיעין-מכבים-רעות, רחוב תלתן 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|------|-----|------------|-----|-------------------|
| בבעלות מדינה | מנהל מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | (1) | | 03-7632278 | | davida@mmi.gov.il |

(1) כתובת: קריית הממשלה המחוזית, דרך מנחם בגין 125, תל-אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 420-0357186 - שם התכנית: מרכז מודיעין - עדכון הוראות בינוי

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | מירון כהן | | פרטי | ירושלים | שלמה המלך | 7 | 02-9663600 | | office@ct-arch.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות בינוי שבתכנית התקפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראת בינוי הקבועה בסעיף 4.1 ג' (4) שבתכנית התקפה, בנושא ההוראות שסומנו כמחייבות בנספחים. הוראות אלה, אשר סומנו בנספח מספר 3 במסגרת, לא תהיינה מחייבות בתכנית זו אלא מנחות בלבד.
2. שינוי הוראת בינוי הקבועה בסעיף 4.4 ב' (3) שבתכנית התקפה, בנושא עומק חנות מיזערי שבחזית מסחרית לאורך שדרות המעי"ר.
3. יותר איחוד המגרשים הציבוריים שמספרם 255, 311 ו-256.
4. הוראות בינוי בדבר הקמת מרתפי חניה רצופים, ללא התחשבות בקווי בנין עיליים, במגרשים ציבוריים מס. 255, 256, 311. תותר נגישות משותפת למרתפי חניה אלה. תותר הוספת זכויות בניה תת-קרקעיים במגרשים אלה לצרכי חניה ציבורית בלבד.
5. תוספת זכויות בניה במגרש 110 המיועד לבניית תחנת משטרה, עבור השלמת הקומה השלישית המותרת בתכנית התקפה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|---------|
| שטח התכנית בדונם | 349.508 |
|------------------|---------|

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|--|
| יעוד עפ"י תכנית | 10, 2 - 14, 21, 64, 101 - 117, 150, 200 - 211, 220, 255 - 259, 270, 302 - 312, 314 - |
| מאושרת אחרת | 318, 400, 405 - 408, 500 - 505, 507, 510 - 550, 568, 570, 600, 601, 700 - 704, 800 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 347,228.64 | 100 |
| סה"כ | 347,228.64 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|------------|--|
| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | ללא שינוי מהמפורט בתכנית התקפה |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>בסעיף 4.1.2 ג' (4) שבתכנית התקפה לנושא ההוראות שסומנו כמחייבות בנספחים : תכנית זו משנה את ההוראה בדבר הוראות שסומנו כמחייבות בנספחים וקובעת שהוראות אלה תהיינה מנחות בלבד.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. במגרשים מס. 255, 256 ו-311 תותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי משותף. תותר הקמת החניון הנ"ל ברצף ללא התחשבות בקווי בנין עיליים. תותר בנית נגישות משותפת לחניון. תותר תוספת זכויות בניה תת-קרקעיות לצרכי חניה בלבד עבור החניון הנ"ל.</p> <p>2. א. למרות התרת בניה של חניון תת-קרקעי רציף, תכנון החניון יותיר די שטח ללא בניה עבור נטיעות באדמת אם ועבור שטחי חלחול של מי נגר. שטח זה יהווה לפחות 15% משטח שלושת המגרשים ביחד.</p> <p>ב. מרתפי החניה לא יבלטו מעל למפלסי הרחובות הסמוכים למגרשים.</p> |
| ג | <p>מסחר</p> <p>בסעיף 4.4.2 ב' (3) שבתכנית התקפה לנושא חזית מסחרית לאורך שדרות המע"ר : במקום ההוראה בדבר הבטחת חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ-20 מ' תבוא ההוראה הבאה : יש להבטיח חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ-15 מ'.</p> |
| ד | <p>איחוד וחלוקה</p> <p>בנוסף על עדכון הוראות הבינוי כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל, יותר איחוד המגרשים הציבוריים שמספרם 255, 311 ו-256.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------|-------------------|----------|-----------------|---------|---------------------|-----------------------------|
| | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | |
| | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| מעל הכניסה הקובעת (3) 3 | (3) 17.5 | (3) 2000 | (3) 0 | (2) 1675 | (1) 3850 | 3772 | 110 | מבנים ומוסדות ציבור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |

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

הערה ברמת הטבלה:

אין שינויים בטבלת הזכויות שבתכנית התקפה אלא אם כן השינוי צויין במפורש בטבלה שבתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תוספת של 350 מ"ר לתכנית התקפה.

(2) תוספת של 175 מ"ר לתכנית התקפה.

(3) ללא שינוי לתכנית התקפה.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|--|------|--------------|
| מגיש התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: עיריית מודיעין-מכבים-רעות 500213817 | | רשות מקומית |
| יזם | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: עיריית מודיעין-מכבים-רעות 500213817 | | ועדה מקומית |
| בעל עניין בקרקע | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | | בבעלות מדינה |
| עורך התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: מירון כהן פרטי | | עורך ראשי |

25.1.16
 כהן / שלקובסקי
 אדריכלים ופיתוחני ערים
 רחוב שלמה המלך 7, ירושלים